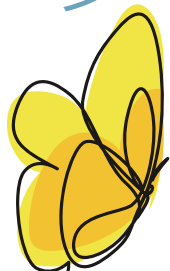


あしたの賃貸 ライブラリー

6

一般財団法人 住宅改良開発公社／編集

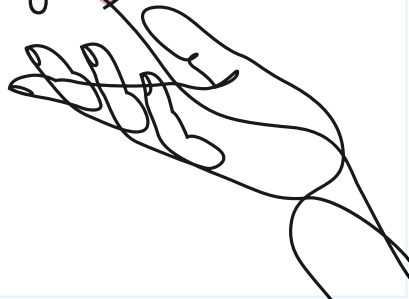
Social
enterprise



英国のソーシャル・エンタープライズに学ぶ
「ウェルビーイング(その人なりの幸せな暮らし)」を
はぐくむ賃貸住宅



Well-being



あしたの賃貸
プロジェクト



あしたの賃貸 ライブラリー

6

一般財団法人 住宅改良開発公社／編集

Social
enterprise

英国のソーシャル・エンタープライズに学ぶ
「ウェルビーイング(その人なりの幸せな暮らし)」を
はぐくむ賃貸住宅



Well-being



あしたの賃貸 ライブラリー | 6

**英国のソーシャル・エンタープライズに学ぶ
「ウェルビーイング（その人なりの幸せな
暮らし）」をはぐくむ賃貸住宅**

一般財団法人 住宅改良開発公社／編集



あしたの賃貸
プロジェクト

「あしたの賃貸ライブラリー 6」

はじめに

住宅改良開発公社は、1955年の設立以来、その時々为社会経済情勢や住宅事情に応じた活動を展開し、住生活の安定と居住水準の向上に寄与してまいりました。そして現在は、金融機関、住宅事業者など関係の方々との密接な連携の下で、建設計画や資金計画の面から賃貸住宅のオーナーの皆様をサポートすることを通じて、良質な賃貸住宅の供給に貢献することを中心的な業務としていところであります。

そうした立場から、賃貸住宅については関心を持ち、これまで調査研究を行ってまいりました。しかしながら、昨今の経済社会の大きな、そして急激な変化を目の当たりにいたしますと、私たちの暮らし、働き方、そして地域、まちなどの関わりの中で賃貸住宅の在り方なり役割、そして、可能性を基本に立ち返ってしっかりと整理し、把握し、提示すべきではないかという問題意識の下、「あしたの賃貸プロジェクト」を2020年に立ち上げ、活動を展開しております。

英国では、賃貸住宅を基盤として、まちづくり、人づくり（支援）などに係わる社会的課題にソーシャル・エンタープライズがビジネスとして取り組み、利益を上げ、その利益を再投資することで、それらの課題を解決する仕組みが存在しています。そこで、今回の第5回シンポジウムは、英国のソーシャル・エンタープライズの歴史や活動から「ウェルビーイング（その人なりの幸せな暮らし）をはぐくむ賃貸住宅」を創るために、日本でどのように取り組んでいくのかを皆様とともに考える契機とな

あしたの賃貸ライブラリー 6

英国のソーシャル・エンタープライズに学ぶ 「ウェルビーイング(その人なりの幸せな暮らし)」を はぐくむ賃貸住宅

目次

Chapter 1

欧米と日本の住宅政策をソーシャルな視点で考える

一般財団法人住宅改良開発公社 住まい・まち研究所 所長 松本眞理 …… 7

- 1-1 日本の賃貸住宅市場～入居者の状況～ …… 8
- 1-2 欧米主要国との賃貸住宅市場の比較 …… 14
- 1-3 住宅政策から読み取る賃貸住宅へのソーシャルな取組 …… 24
- 1-4 まとめ …… 35

Chapter 2

英国のソーシャル・エンタープライズの誕生から現在まで

Urushibara Architecture and Consultancy 代表 漆原弘 …… 37

- 2-1 はじめに …… 38
- 2-2 ソーシャル・エンタープライズとは何か …… 39
- 2-3 英国におけるソーシャル・エンタープライズの誕生と発展 …… 41
- 2-4 ソーシャル・エンタープライズの現在 …… 48
- 2-5 事例からみる近年のソーシャル・エンタープライズの傾向 …… 51
- 2-6 ソーシャル・エンタープライズの組織の特徴 …… 53
- 2-7 まとめ …… 56

るよう企画いたしました。講師には、英国在住の研究者漆原弘様、ドイツ在住の研究者大塚紀子様、あしたの賃貸プロジェクトの発足当時からご指導いただいております東京大学大学院教授の大月敏雄様、ロンドンのソーシャル・エンタープライズの経営者であるキャサリン・ヒバート様、そして、日本のソーシャル・エンタープライズの経営者である株式会社エンジョイワークスの福田和則様、Rennovater 株式会社の松本知之様をお迎えいたしました。本プロジェクトの趣旨にご理解をいただき、大変お忙しいにもかかわらず、ご講演いただいた次第です。2024 年 10 月に開催した第 5 回シンポジウムでは、講師の方々に、英国のソーシャル・エンタープライズの歴史と活動、ウェルビーイングをはぐくむ賃貸住宅の可能性、ロンドンでの空きビルを活用した入居者を幸福にする賃貸住宅事例、そして、日本での参加型まちづくりの実践例、空き家を活用した居住支援の取組をご紹介いただきました。国際的な視点で、ソーシャル・ビジネスとこれからの賃貸住宅の役割を考えることができる貴重なご示唆をいただきました。このシンポジウムの内容を共有させていただきたく、このたび、「あしたの賃貸ライブラリー 6」を発刊することといたしました。

「あしたの賃貸プロジェクト」を一つの契機として、賃貸住宅についての関心が高まり、また、議論が深まり、そして、賃貸住宅の特性を活かして、賃貸住宅を核とする具体のプロジェクトが動き出すことを心より願っております。

一般財団法人住宅改良開発公社

理事長 稗田 昭人

Chapter 3

英国のソーシャル・エンタープライズの活動事例

ILS Research gGmbH 上席研究員 大塚紀子 59

- 3-1 多様な形態をもつ英国のソーシャル・エンタープライズ 60
- 3-2 ホームス・フォー・グッド 61
- 3-3 ブランドラムス住宅 69
- 3-4 テームズミードの再開発 78
- 3-5 社会課題の解決を根幹に据えて 85

Chapter 4

政策の隙間から住まいまちづくりの変革が生まれる

東京大学大学院 工学系研究科建築学専攻 教授 大月敏雄 89

- 4-1 ウェルビーイングの基盤としての住まい 90
- 4-2 「住まいと福祉」に求められる新たな選択肢 91
- 4-3 日本における医療機能・施設の現状 94
- 4-4 住宅政策から居住政策へ 97
- 4-5 戦前の復興事業に学ぶ「まち」のあり方 99
- 4-6 求められる居住政策とその課題 104
- 4-7 「住宅セーフティネット法」の新たな取り組み 107
- 4-8 ウェルビーイングを育む賃貸住宅の可能性 113
- 4-9 事例紹介：住まいと施設の枠を超えた次の選択肢 115

Chapter 5

英国の住宅危機を解決し、居住者の幸せとコミュニティづくりを支援する革新的手法〜ウェルビーイングをはぐくむ住まいとは？

ドット・ドット・ドット・プロパティ 創設者・会長 キャサリン・ヒバート 119
Katharine Hibbert Dot Dot Dot Property Ltd., Founder & Chair

- 5-1 ソーシャル・エンタープライズ「Dot Dot Dot Property 社」の設立 120
- 5-2 ウェルビーイングに関する日英比較 121
- 5-3 団地再生プロジェクトにともなう空き家問題 127
- 5-4 不動産オーナーと入居者双方に好循環を生み出すしくみ 130
- 5-5 ボランティア活動の意義 134
- 5-6 ガーディアンが示すコミュニティの価値 136
- 5-7 活動がもたらした成果と今後の展望 140
- 資料 シンポジウムで使用された原文のスライド 145

Chapter 6

みんなで一緒にまちづくりを！

株式会社エンジョイワークス 代表取締役 福田和則 161

- 6-1 エンジョイワークスが目指すもの 162
- 6-2 共創による旧市営住宅の再生「月見台住宅プロジェクト」 167
- 6-3 地域に関わる人を増やす、その先に 180

Chapter 7

空き家を活用した居住支援事業の取組みと今後の展望

Rennovater 株式会社 代表取締役 松本知之 …… 185

- 7-1 「誰でも、いつでも、家賃のみで入居できる」 …… 186
- 7-2 自らの手と足で入居者とコミュニケーションを取る …… 190
- 7-3 リスク回避より、リカバリー力を上げる努力を …… 193
- 7-4 住居提供を必要とする人のために …… 196
- 7-5 空き家問題解決の強化 …… 198
- 7-6 今後の展望 …… 201

Chapter 8

「あしたの賃貸プロジェクト 第 5 回シンポジウム」
～英国のソーシャル・エンタープライズに学ぶ
「ウェルビーイング（その人なりの幸せな暮らし）」を
はぐくむ賃貸住宅～
パネルディスカッション …… 205

あしたの賃貸プロジェクト 第 5 回シンポジウム開催記録 …… 242

住宅改良開発公社のご案内 …… 244

Chapter

欧米と日本の住宅政策を ソーシャルな視点で考える



松本 真理

一般財団法人住宅改良開発公社
住まい・まち研究所 所長

千葉大学工学部建築学科卒業。法政大学大学院経営学専攻修士課程修了。住宅金融支援機構にて主に賃貸住宅融資部門を担当。2018年より一般財団法人住宅改良開発公社住まい・まち研究所長。一級建築士、経営学修士、カラーコーディネーター1級。

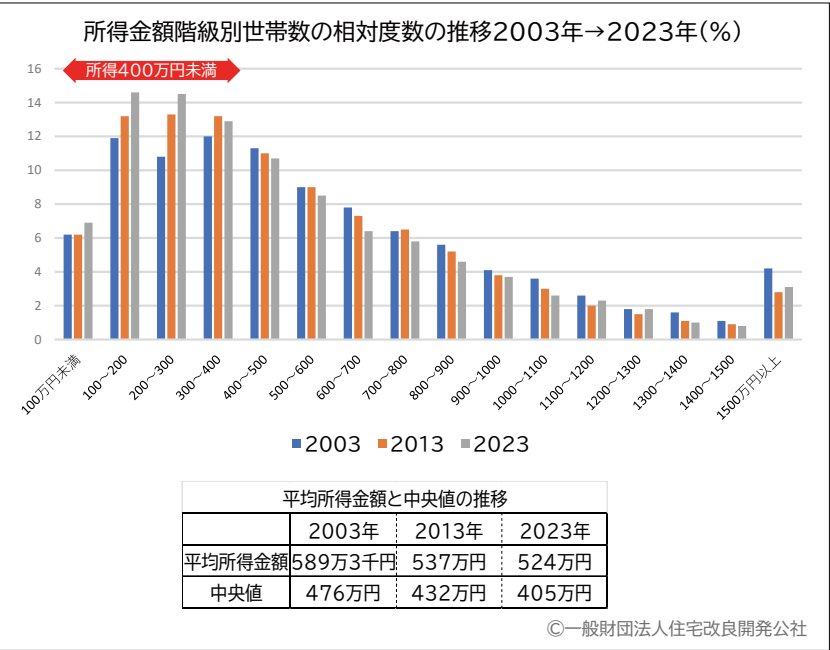
欧米主要国と日本の賃貸住宅市場をデータで紹介し、主要国の住宅政策の概要、アフォーダブル住宅と家賃補助政策、住宅建設許可時の仕組みなどについて、比較検討しながら、ソーシャルな視点で日本の賃貸住宅に何が求められているかを考えていきたい。

1-1 日本の賃貸住宅市場 ～入居者の状況～

日本の賃貸住宅における入居者に関わる状況の概要を説明する。

はじめに、世帯別所得の推移を 2003 年から 2023 年までの世帯平均所得でみていくと、この 20 年間で 589 万円から 524 万円に減少している。また、中央値も 476 万円から 405 万円となっていることから、2023 年時点で半数の世帯が 405 万円以下の年収となっていることがわかる（図 1-1 下表）。

図 1-1 2003年からこの20年間で世帯の平均所得減少
分布をみると400万円未満の世帯数が増加

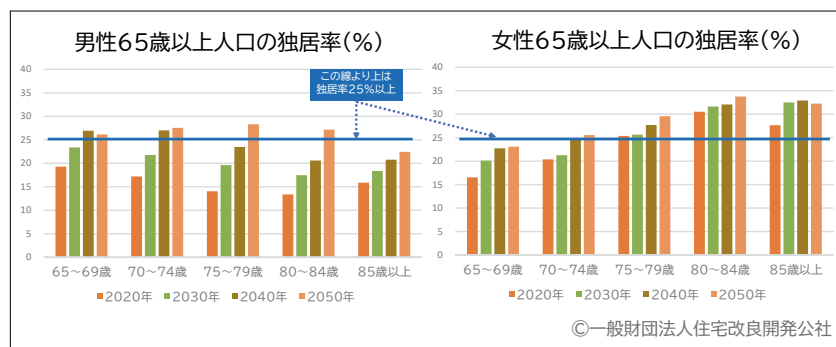


資料：2023 年「国民生活基礎調査」（厚生労働省）をもとに住まい・まち研究所で作成。

さらに、所得金額別の分布の 10 年ごとの変化を棒グラフで表す（図 1-1 上図）。ここで注目したいのは赤色の矢印部分で示すように、400 万円未満の世帯数が増加していることである。これは高齢化・未婚率の増加により、独居化が進んでいることが背景にあり、この傾向が今後も継続していくのではないかとみている。

次に、65歳以上高齢者の独居率の将来予測（図 1-2）をみると、2050 年に向けて独居率は増加していく。とくに 70 歳以上に着目すると、男性、女性ともに、4 人に 1 人が独り住まいになり、孤立・孤独になりやすい状況である（図 1-2）。

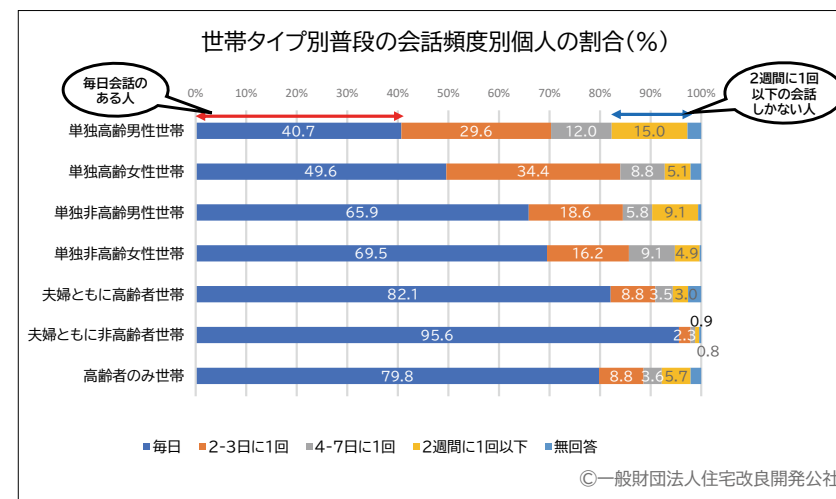
図 1-2 2050年に向けて、65歳以上の独居率が増加
70歳以上は、4人に1人が独り住まいになっていく



資料：「2020 年国勢調査」（総務省統計局）をもとに住まい・まち研究所で作成。

次に、世帯タイプ別の普段の会話頻度（図 1-3）をみると、一番上の「単独高齢男性世帯」で毎日会話がある人は、およそ 4 割しかない（図中赤矢印）。さらに、2 週間に 1 回以下の会話しかない人が 15%（図中青矢印）と、かなり孤立・孤独の状況が生まれやすい環境になっている。このことから、いかにしてコミュニケーションを育むことができるのかが、これからの重要な課題となるだろう。

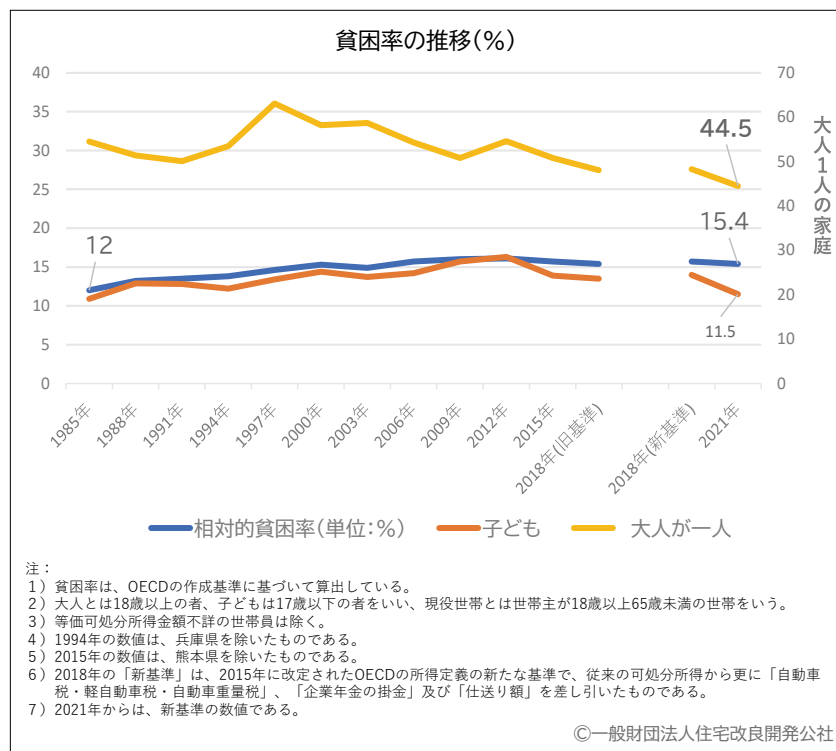
図 1-3 世帯タイプ別の会話頻度をみると、単独高齢男性世帯で毎日会話がある世帯は約4割しかない



資料：2022 年「社会保障・人口問題基本調査 生活と支え合いに関する調査」（国立社会保障・人口問題研究所）をもとに住まい・まち研究所で作成。

次に、貧困率の推移をみていく（図 1-4）。相対的貧困率とは、可処分所得の中央値の半分、2001 年でいうと 127 万円に満たない世帯の割合を示す。この相対的貧困率をみると、1985 年で 12%、2021 年で 15.4%となっており、ほとんど状況は変わっていない。さらに、大人 1 人の家庭、ひとり親の世帯については貧困率が 44.5%とかなり高い状態で、厳しい生活状況がうかがえる。

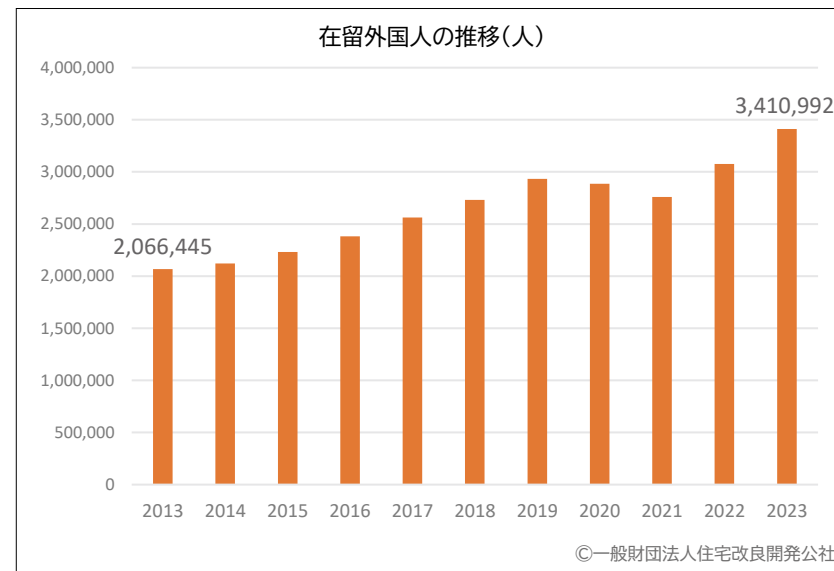
図 1-4 相対的貧困率は、1985年より増加
子供の貧困率は11.5% 大人1人の家庭は44.5%と高い



資料：2022 年「国民生活基礎調査の概況」（厚生労働省）をもとに住まい・まち研究所で作成。

次に、在留外国人の推移をみる（図 1-5）。2023 年は過去最高の 341 万人を記録した。これは 10 年前の 2013 年と比較すると 1.65 倍になっており、増加傾向は今後も続くと思われる。

図 1-5 2023年末の在留外国人は、過去最高となる341万992人で、増加傾向



資料：2023 年「在留外国人統計」（出入国在留管理庁）をもとに住まい・まち研究所で作成。

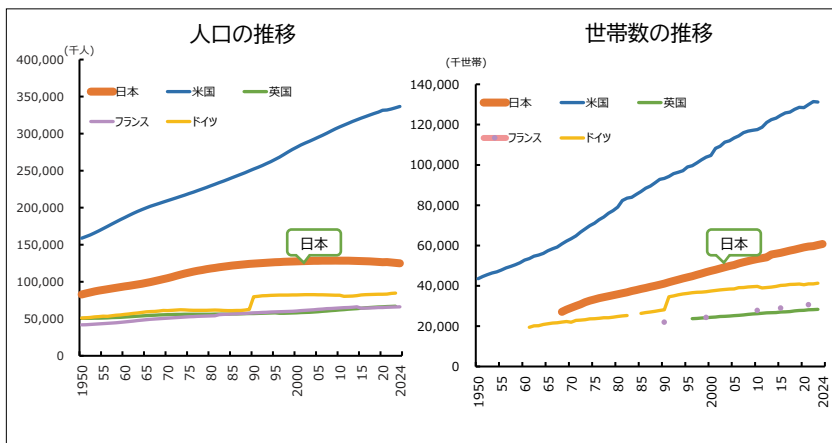
1-2 欧米主要国との 賃貸住宅市場の比較

続いて、日本と欧米主要国（英国、米国、ドイツ、フランス）との賃貸住宅市場の比較をしていく（図 1-6）。

まず人口の推移（図 1-6 左）については、日本（オレンジ）は 2010 年の 1 億 2,854 万人をピークに、2011 年から減少傾向にある。

図 1-6 右が世帯数の推移である。人口は、米国（青）が一番伸びており、世帯数の推移をみても米国が伸びている。日本も世帯数は伸びているが、これは先に話した独居率の増加が影響していると考えられる。

図 1-6 日本の人口は、2011年から減少。米国・フランス・英国は増加傾向、ドイツは微増。日本の世帯数は、米国ほどではないが高い伸び率



資料：以下の資料をもとにニッセイ基礎研究所で作成。

日本：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

英国：Office for National Statistics, Families and households

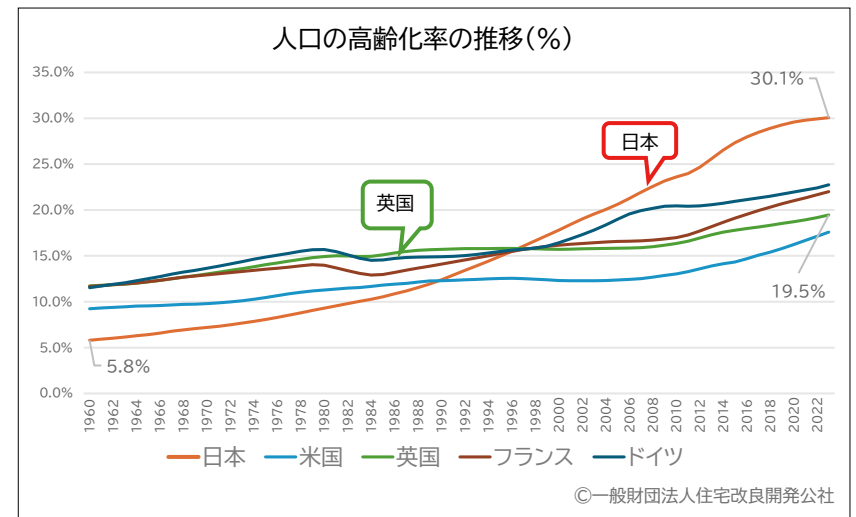
米国：United States Census, Historical Households Tables

ドイツ：Statistisches Bundesamt, Households and families

フランス：Insee, Population censuses

次に、人口の高齢化率の推移（図 1-7）については、1997 年に、ほかの国をおさえて日本の高齢化率がトップになっており、2022 年では高齢化率 30% 超となっている。今回のシンポジウムのテーマである英国は、2022 年の高齢化率が 19.5% であり、ほかの国々も全体的に高齢化が進んでいる。そうしたなかでも、日本は高齢化の先進国となっている。

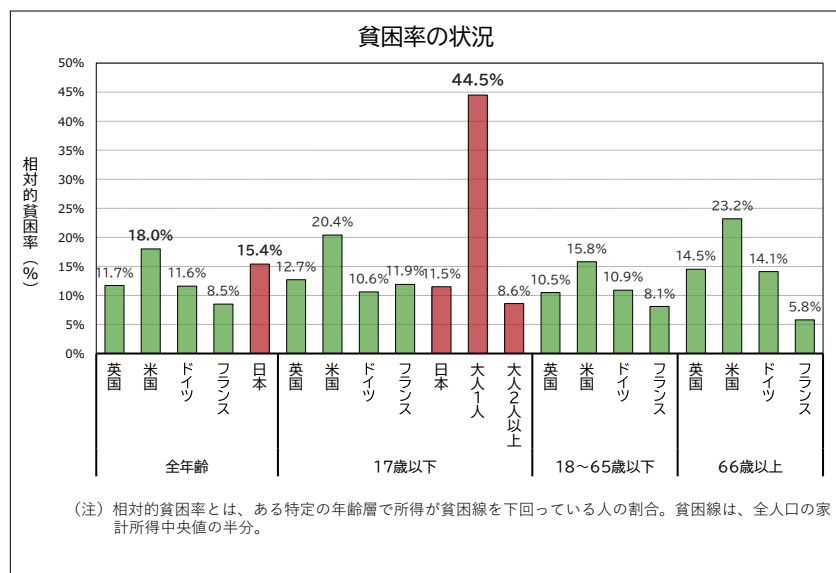
図 1-7 日本の人口の高齢化率は、1997年にほかの主要国を抜き、2022年に30%に



資料：World Bank, <https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.65UP.TO.ZS?locations=DE> をもとに住まい・まち研究所で作成。

次に、貧困率を比較してみると、全年齢において、最も貧困率が高いのが米国の18%、次に日本の15.4%である。また、先ほど触れた大人1人の家庭については、ほかの国のデータが揃わないものの、その他の年齢別に並べたものと比較してみても、日本は44.5%と突出していることがわかる（図1-8）。

図1-8 日本の貧困率は、米国に次ぐ15.4%であるが、大人1人子供のいる世帯では44.5%と非常に高い

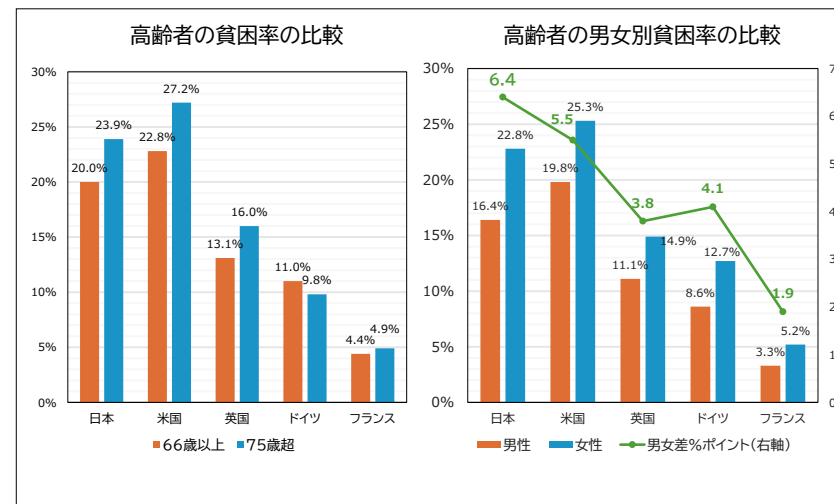


資料：日本は「国民生活基礎調査（2022年）」、英米独仏はOECDによる調査（2022年またはそれ以前の最新年次）をもとにニッセイ基礎研究所で作成。

次に、高齢者の年代別貧困率を比較してみる。オレンジが66歳以上、青色が75歳以上で、どの国でも年齢が上がるにつれて貧困率は上昇していく。とくに日本と米国においては、20%を超えている（図1-9左）。

図1-9の右側は、高齢者の男女別貧困率の比較である。オレンジが男性、青色が女性で、どの国も女性のほうが貧困率が高く、男女差でみると日本は6.4ポイント差と最も高い。とくに日本における高齢女性の生活の厳しさが、このデータからもはっきりと読み取ることができる。

図1-9 高齢になるほど、貧困率は上昇し、男女別にみると女性の方が貧困率はどの国でも高い

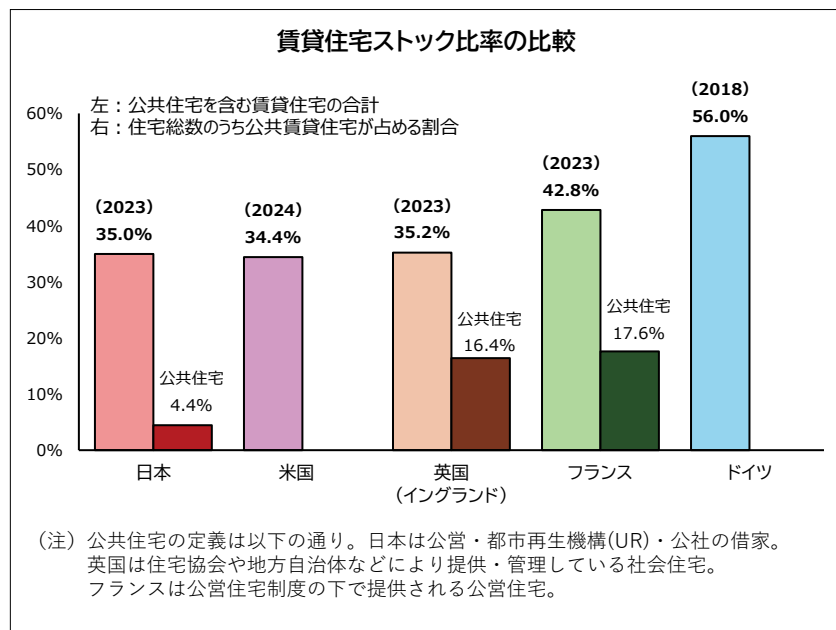


資料：OECD「Pensions at a Glance 2023」、OECD and G20 Indicatorsをもとにニッセイ基礎研究所で作成。

次に、賃貸住宅のストック比較である（図 1-10）。一番多いのがドイツで、賃貸住宅率は 56%とかなり高い。次いでフランスが 42%、日本、米国、英国は 35%前後となっている。

グラフ右側の棒グラフで示している公共住宅の割合をみると、フランスで 17.6%、英国で 16.4%、日本は 4.4%である。日本は住宅総数のうち公営住宅が占める割合がとても低いことがわかる。

図 1-10 日本、米国、英国の賃貸住宅率は35%程度だが、フランス42%、ドイツ56%と高い



資料：以下の資料をもとにニッセイ基礎研究所で作成。

日本：住宅土地統計調査 R5 調査結果

英国：English Housing Survey

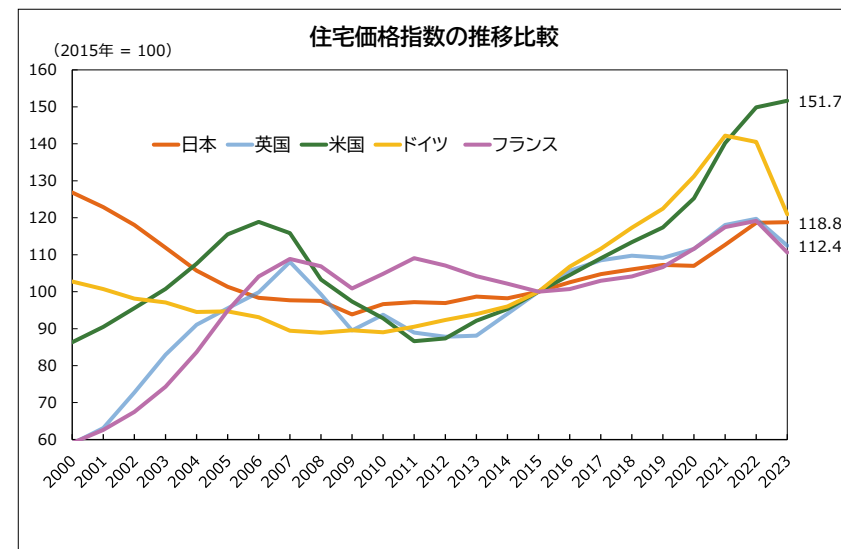
米国：Housing Vacancies and Homeownership (CPS/HVS) – Data Table 14. Quarterly Homeownership Rates for the U.S. and Regions: 1964 to Present

ドイツ：Statistisches Bundesamt, Households and families

フランス：Insee, Population censuses

次に、住宅価格について 2015 年を 100 とした動きをみていくと、どの国も住宅価格は上がっている（図 1-11）。

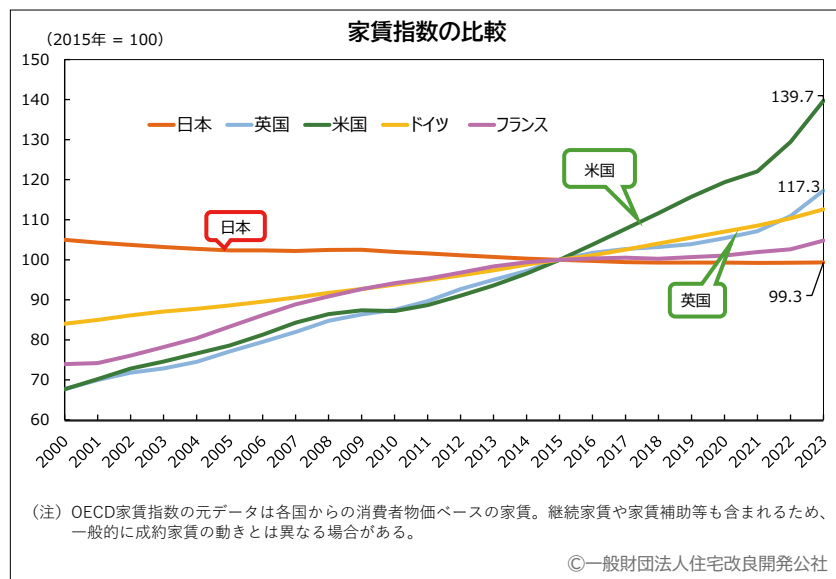
図 1-11 住宅の価格は2015年からみるとどの国も上昇傾向



資料：OECD DataSetCode=HOUSE_PRICES# Analytical house prices indicators の Real house price indices をもとにニッセイ基礎研究所で作成。

次は、家賃の推移をみていく（図 1-12）。このデータは継続家賃や家賃補助も含まれた OECD 家賃指数のデータを使っており、成約家賃の動きとは異なる可能性があるが、そのなかでも日本だけがほぼ横ばいである。日本を除き、昨今の賃貸住宅の家賃が国際的に上がってきているということが、よくわかるのではないだろうか。

図 1-12 家賃指数は、米国、英国の上昇幅が大きく、日本はほぼ横ばい

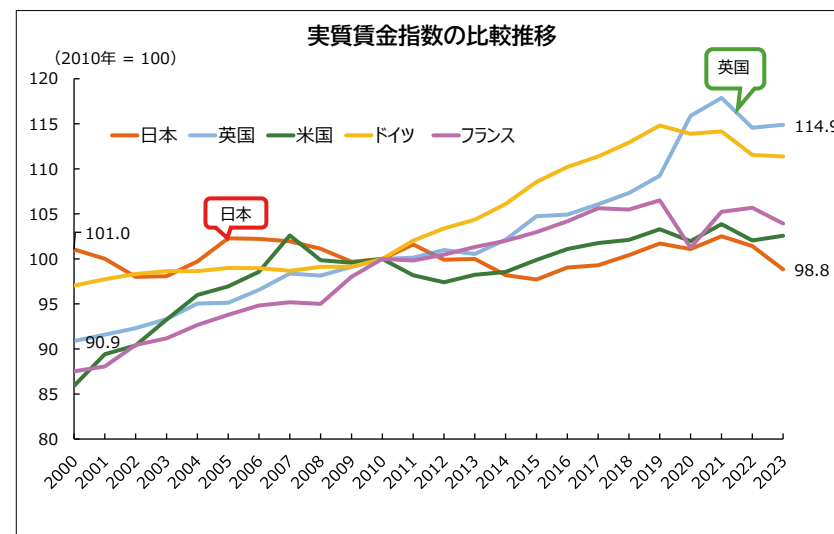


資料：OECD DataSetCode=HOUSE_PRICES#, Analytical house prices indicatorsのrent priceをもとに住まい・まち研究所で作成。

次の実質賃金指数の比較をみても、日本の厳しい状況がうかがえる。図 1-13 は、2010 年の実質賃金指数を 100 としてみた図である。日本（オレンジ）は、2000 年で 101、2023 年でも 98.8 とほぼ横ばいである。ほかの国々は全て上昇しているなか、この 20 年間で日本だけ動きがないといった残念な状況がみえてくる。

英国においては、2000 年の 90.9 から 2023 年の 114.9 と、大きく上昇している。

図 1-13 実質賃金指数を2010年を基準にみると英国114.9、日本98.8

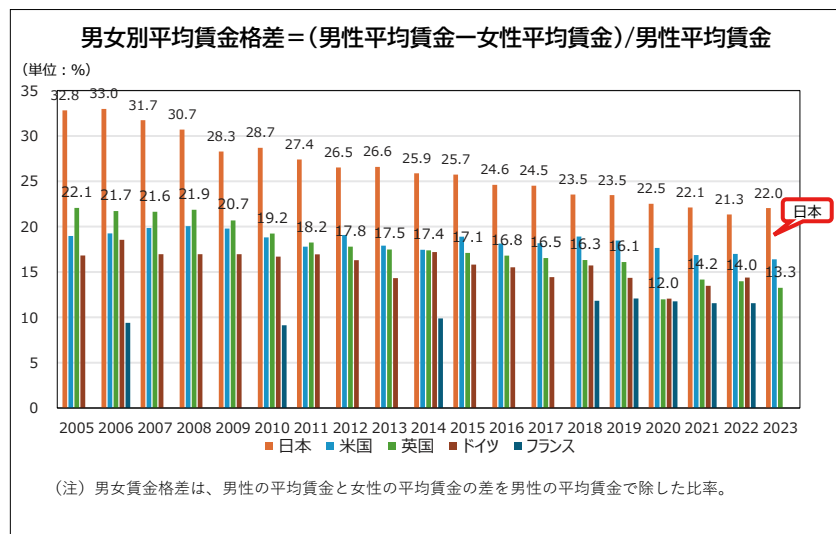


資料：OECD Labor, Earnings, average annual wage をもとにニッセイ基礎研究所で作成。

これを男女別平均賃金格差といった視点でみる。

男女別平均賃金格差とは、男性の平均賃金から女性の平均賃金を引いた差額を男性平均賃金で割った割合を示す。日本（オレンジ）は徐々に減ってはいるものの、2023年にはその差が22.0%となっている。これは、日本女性の平均賃金が男性平均賃金の約8割であることを示し、諸外国と比べても男女格差が厳しい状況である。

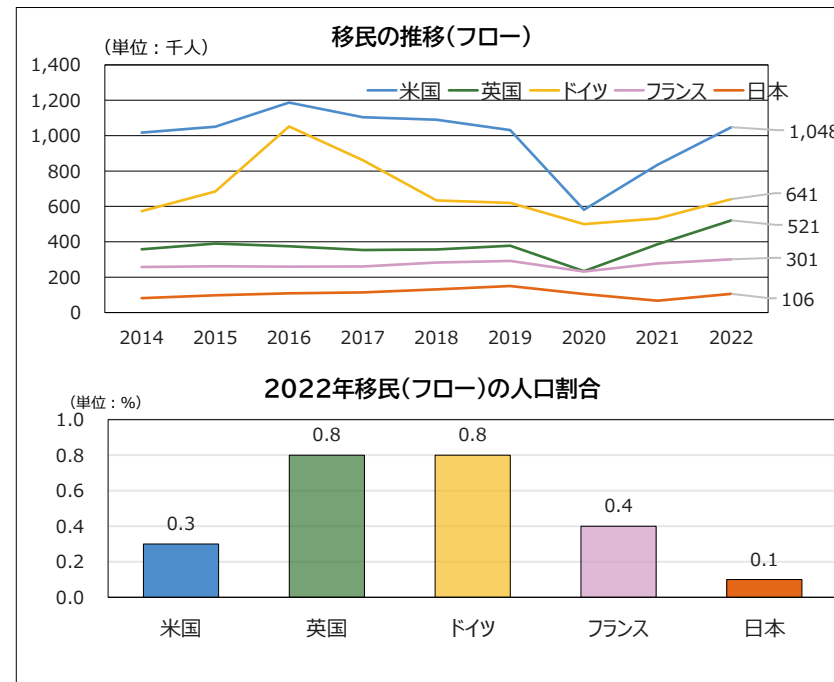
図 1-14 男女別平均賃金の差は、減少傾向だが、日本の女性の格差が22%で最も高い



資料：OECD Data Explorer, Gender wage gap をもとにニッセイ基礎研究所で作成。

続いて、入国した移民数の推移（図 1-15）を比較すると、米国、ドイツがとて高い数字となっている。2022 年の移民（フロー）の人口割合（同下図）では、英国とドイツが 0.8%と、かなりの勢いで移民を受け入れている。

図 1-15 入国した移民の推移は、米国、ドイツ、英国で増加傾向



資料：OECD Permanent inflow of foreigner, people, Permanent inflow as a share of population をもとにニッセイ基礎研究所で作成。

1-3 住宅政策から読み取る賃貸住宅へのソーシャルな取組

欧米主要国と比較した日本の賃貸住宅市場の状況を把握したうえで、次は欧米主要国の主な住宅政策についてみていきたい。図 1-16 は、欧米主要国と日本の住宅政策に関する予算の比較である。ちなみに、この予算は住宅政策全体を示すものであり、賃貸住宅に限ったものではない。この合計をみると、国の規模が大きい米国が 10 兆 4,600 億円（日本円換算；1 \$=145 円）、次いで英国が 7 兆 2,500 億円（日本円換算；1 £=190 円）となっている。日本の人口の 6 割ほどである英国の方が、日本よりも 2 兆円も多いことから、英国が住宅分野に力を入れていることがわかる。GDP 比率でも、英国が 1.42% で最も高い。一方、日本は 0.65% で、少し残念な結果となっている。

図 1-16 欧米主要国と日本の住宅政策等に関する主な予算の比較（税費用を除く）

	英国 (2023/24年度)	米国 (2024年度)	ドイツ (2024年度)	フランス (2023/24年度)	日本 (2024年度)
社会賃貸住宅関係	53.7億£ (1兆203億円)	253.3億\$ (3兆6,728億円) ※LHHCは含まない	31.5億€ (5,040億円) ※2027年設計181.5億円 (2兆9,040億円)	29.0億€ (4,640億円)	2兆9,601億円 (住宅対策) ※セーフティネット機能 強化、家賃低廉化を含む (2,928億円)
家賃補助関係	296.0億£ (DWP予算, 5兆6,240億円)	302.5億\$ (4兆3,863億円)	186.5億€ (2兆9,840億円) (雇用庁分含む)	139.0億€ (2兆2,240億円)	家賃低廉化 約250億円 住宅扶助 約5,966億円
持家等住宅関係	— (Helped to buy融資関係)	9.9億\$ (住宅ローン利子控除含まない)	9.2億€	0.04億€	※住宅対策費を含む
融資・建設他	11.7億£	19.7億\$	3.4億€	12.0億€	※住宅対策費を含む
都市開発・コミュニティ関係	20.2億£	136.0億\$	14.3億€	13.4億€	1兆47億円 (都市環境整備)
合計(a) :	381.6億£ (7兆2,504億円相当)	721.4億\$ (10兆4,603億円相当)	244.9億€ (3兆9,184億円相当)	193.4億€ (3兆950億円相当)	3兆9,648億円 国費 7,303億円
名目GDP(b)	2兆6,900億£ (51兆1千億円)	28兆7,810億\$ (4,173兆2,450億円)	4兆2,574億€ (681兆1,840億円)	1兆9,025億€ (304兆4千億円)	610兆4,013億円
GDP比率 (a)/(b)	1.42% DLUHC予算は国費のみ 0.32%	0.25% 連邦予算のみ	0.58% 国費のみ	1.02% 国費のみ	総事業費 : 0.65% 国費のみ : 0.12% (住宅扶助考慮 : 0.75%)
備考	1£=190円 住宅コミュニティ地方政府省 (MHCLG)単体予算及び労働 年金省(DWP)予算、地方独 自予算分は含まない。	1\$=145円 連邦住宅・都市開発省 (HUD)単体予算 州・地方独自予算分は含ま ない。	1€=160円 連邦住宅・都市開発・建設省 は(BMWBS)単体予算。 連邦雇用庁 SGB-II 住宅扶 助を含む。	1€=160円 環境移行国土連邦省 (MTECT)単体予算 地方独自予算分は含まない。	国土交通省、総事業費のため、 地方独自予算分を含む。

©一般財団法人住宅改良開発公社

資料：以下の資料をもとに住まい・まち研究所で作成。

英国：DLUHC “Department Overview 2023-23”, Chartered Institute of Housing “UK Housing Review 2024” 他

米国：HUD “2024 Budget in Brief”

ドイツ：Bundeshaushaltsplan 2024, Einzelplan 25, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Deutscher Bundestag, Drucksache 20/7801, Unterrichtung durch die Bundesregierung Finanzplan des Bundes 2023 bis 2027、補正含む。

フランス：MTECT, Cohésion des territoires, Projet annuel de performances, Annexe au projet de loi de finances pour 2024

日本：国土交通省「令和 6 年度予算概要、国土交通省関係予算事業費・国費総括表」

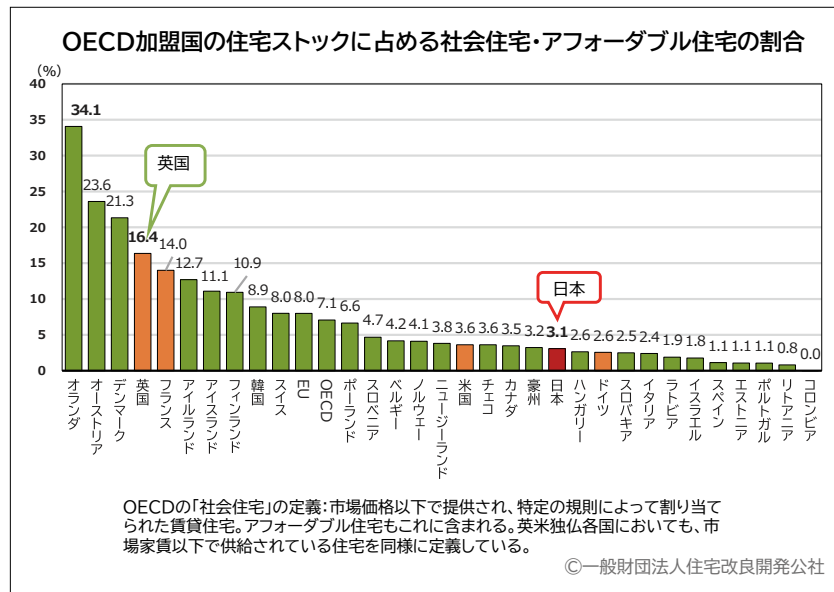
次に、賃貸住宅のソーシャルな取組の代表格である「社会住宅・アフォーダブル住宅」を紹介したい。

OECD による「社会住宅」の定義は、「市場価格以下で提供され、特定のルールにより割り当てられた賃貸住宅」のこと、「アフォーダブル住宅」の定義は、「低所得・中間所得世帯の所得水準でも、経済的に手が届く価格の分譲住宅・賃貸住宅」とされている。よく日本では、「手頃な価格の住宅」や「分譲住宅」がアフォーダブル住宅ではないかといわれるが、OECD の定義によると、あくまでも政策として市場家賃以下で供給されている賃貸住宅、もしくは市場価格以下で販売される分譲住宅が「アフォーダブル住宅」である。しかしながら、こ

れは国ごとに定義が変わり、供給方法も異なる。

図 1-17 は、OECD 加盟国の住宅ストックに占める社会住宅、アフォーダブル住宅の割合を棒グラフで示している。最も多いのがオランダで 34.1%とかなり高く、英国は 16.4%、続いてフランス 14.0%、米国 3.6%、日本 3.1%（日本の社会住宅は公営住宅のみ）となる。

図 1-17 社会住宅・アフォーダブル住宅の割合は、オランダが1番高く34.1%、英国16.4%、フランス14.0%、米国3.6%、日本は3.1%



資料：OECD Social housing: A key part of past and future housing policy Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs、<http://oe.cd/social-housing-2020> をもとに住まい・まち研究所で作成。

ちなみに英国の定義における「社会住宅」とは、市場の家賃の約 50%に設定された低所得者向けの住宅のことをいう。公営住宅や住宅協会という組織によって建設、所有されている住宅のことである（図 1-18）。

また、「アフォーダブル住宅」については、市場の価格より少なくとも 20%低い家賃価格・分譲価格が設定された住宅で、これには民間分譲住宅や民間賃

貸住宅も含まれる。

市場家賃と社会住宅家賃の間で家賃が設定され、アフォーダブル住宅でないものは「中間家賃住宅」と呼ばれる。

図 1-18 英国の場合 社会住宅、アフォーダブル住宅の定義とは？

◆ 「社会住宅」(Social Housing)

市場家賃の約50%に家賃が設定された低所得者向け住宅。公営住宅や住宅協会によって、建設され、所有される住宅。また、多くの公営住宅も住宅協会に移管されている。

◆ 「アフォーダブル住宅」(Affordable Housing)

市場家賃より少なくとも20%低い家賃(市場家賃の80%)や20%低い価格で設定された住宅。一般の人や低所得者の人でも購入や借りることができる住宅。家賃を低所得者向けに抑えた賃貸住宅や住宅の所有権の一部を住宅協会から購入し、住宅を住宅協会と共同でシェアするシェアド・オーナーシップなどがある。

◆ 「中間家賃住宅」(Intermediate Rent)

市場家賃の住宅と社会住宅家賃の間で設定され、アフォーダブル住宅とされていない住宅。

©一般財団法人住宅改良開発公社

資料：Homes England, <https://www.gov.uk/government/publications/new-homes-fact-sheet-9-what-is-affordable-housing/fact-sheet-9-what-is-affordable-housing> をもとに住まい・まち研究所で作成。

次に、政策についての国際比較を考えたが、それぞれ国ごとにかなり細かい政策があるため、今回はとくに日本と異なる点に注目して紹介をする。ただし、家賃規制や税制等については細かすぎて触れるのが難しいため、今回の説明では割愛する。

英国における賃貸住宅に関する主な政策は三つの事項が挙げられる（図 1-19）。

1 番目が、家賃補助の役割を担う住宅扶助（ユニバーサル・クレジット）及び住宅手当（ハウジング・ベネフィット）。

2 番目に、アフォーダブル住宅の供給を支援するプログラムで、地域の市場価格よりも 2 割安い賃貸住宅や分譲住宅をつくる事業者に対して補助金を拠出する仕組みである。

3 番目が、地方自治体の住宅歳入勘定の借入限度額の撤廃。英国では、公営住宅の払い下げにより数が少なくなってしまったため、いまは逆に地方自治体に公営住宅をつくってもらうために、公営住宅の建設に係る借入額の限度を撤廃し、公営住宅供給を支援している。

図 1-19 日本とは異なる英国の賃貸住宅に関する政策の主な特徴

【賃貸住宅に関する主な政策】※前政権下のもの	
1. 住宅扶助(UC)及び住宅手当(HB)	296億£(5兆6,240億円相当、2023/24年) 住宅扶助(ユニバーサル・クレジット)は2013年に導入された社会保障制度の1つで、生活に困っている人や低所得者に提供される給付金。住宅手当(ハウジング・ベネフィット)も含まれるが移行していない人には、住宅手当で支給されている。
2. アフォーダブル住宅プログラム(AHP)	115億£補助(2兆1,850億円相当、~2025/26年) アフォーダブル住宅(地域の市場価格の80%を上限とした価格、または家賃の住宅)を供給するためのプログラムに補助金を拠出する。
3. 地方自治体の住宅歳入勘定(HRA)借入限度撤廃	45.6億£(8,664億円相当、2023/24年) 地方自治体が公営住宅を建設するための借入れ限度額を撤廃することで、公営住宅供給を支援。

資料：DLUHC “Department Overview 2023-23”, Chartered Institute of Housing “UK Housing Review 2024” ほかをもとにニッセイ基礎研究所で作成。

続いて米国をみていくと、米国の住宅法の 8 条に基づいて、低所得者が自由に住宅を選べるようにした政策が、図 1-20 の 1 番目にあげている「セクション 8 住宅選択バウチャー」で、これは低所得者層への家賃補助である。

低所得者向けの建物や住宅を運営する事業者にも直接補助金を出して家賃を抑えるという政策が 2 番目の「セクション 8 プロジェクトベースの賃貸助成」である。そして 3 番目が地方自治体の公営住宅を建設・管理・運営する自治体に向けた補助金、4 番目の「コミュニティ開発包括補助」では、コミュニティ再生・整備のための活動に柔軟に補助金を出している。

図 1-20 日本とは異なる米国の賃貸住宅に関する政策の主な特徴

【賃貸住宅に関する主な政策】2024年予算ベース	
1. セクション8住宅選択バウチャー	302.5億\$ (4兆3,863億円相当) 低所得者層への家賃補助。受給者が住む住宅を選択できる。HUDは、地域ごとに市場家賃の標準を設定。
2. セクション8プロジェクトベース賃貸助成	149.1億\$ (2兆1,620億円相当) 補助金が特定の建物や住宅のプロジェクトに直接提供される
3. 地方自治体向け公営住宅基金助成	85.1億\$ (1兆2,340億円相当) 公営住宅を建設、維持、運営するために連邦政府や州政府から提供している補助金
4. コミュニティ開発包括補助(CDBG)	64.0億\$ (9,280億円相当) コミュニティ再生・整備への補助

資料：https://www.whitehouse.gov/briefing-room/statements-releases/2024/03/07/fact-sheet-president-biden-announces-plan-to-lower-housing-costs-for-working-families/ をもとにニッセイ基礎研究所で作成。

ドイツでは、やや特殊な仕組みが採用されている（図 1-21）。ドイツの社会住宅は、賃貸住宅の建設時に公的な助成または貸付金を受けて建てられた場合、貸付金が返済されるまで、または補助金が交付されている期間は拘束期間とされ、その間のみ「社会住宅」として扱われる。拘束期間が終了すると、社会住宅は民間賃貸住宅に移行する仕組みとなっている。

家賃補助関係については、Wohngeld という入居者向け家賃補助と、SGB II という失業保険があり、このどちらも選べる仕組みとなっている。それらと、社会賃貸住宅の補助を二つ合わせただけで、日本の国交省にあたる連邦住宅・都市開発省の予算の約 66%を占めており、いかに国全体で賃貸住宅をサポートしているのかわかる。

図 1-21 日本とは異なるドイツの賃貸住宅に関する政策の主な特徴

◆ ドイツの社会住宅の仕組み

建設時に公的な助成である貸付金または補助金を受けた住宅は貸付金が返済されるまでまたは、補助金が交付される期間中は拘束期間といわれ、「社会住宅」として機能する。拘束期間終了後は通常の民間住宅となる。

【賃貸住宅に関する主な政策】 2024年補正予算ベース

1. 家賃補助関係 21.5億€(3,440億円相当)
Wohngeldという入居者向け家賃補助。
住宅家賃の補助が得られるSGB IIという失業保険があり、Wohngeldと同等以上の予算規模が講じられている。
2. 社会賃貸住宅建設関係 補正予算ベースで31.5億€(5,040億円相当)

※以上の2点で、連邦住宅・都市開発省の総予算79.9億€(1兆2,784億円相当)の66.3%を占める。

資料：Bundeshaushaltsplan 2024, Einzelplan 25, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Deutscher Bundestag, Drucksache 20/7801, Unterrichtung durch die Bundesregierung Finanzplan des Bundes 2023 bis 2027 をもとにニッセイ基礎研究所で作成。

次にフランスの政策を紹介する。フランスで特徴的なのは、住宅保障制度が国内に暮らす人々全員を対象としていることである。また適正家賃住宅（HLM）が社会住宅となっており、通常の家賃よりも 40%ほど低く設定されている（図 1-22）。

フランスの社会住宅については、国や地方自治体だけではなく、民間企業や第三セクターも加わって運営されており、国全体で対応していくような体制になっている。その結果、フランスでは様々な家賃補助が設けられている。子どもを養育している家庭や高齢者、障害者向け、またその他の世帯向けにも家賃補助があり、社会賃貸住宅建設への支援も積極的に行われている。このように、フランスでは「ソーシャルミックス」といって、異なる収入層の人々が混在して住むことを重視した支援制度が設けられている。

図 1-22 日本とは異なるフランスの賃貸住宅に関する政策の主な特徴

◆ フランスの社会住宅

・住宅保障制度を国内に暮らすすべての人を対象としている。
・適正家賃住宅(HLM)が社会住宅となっており、通常の家賃より40%程度低く設定されている。また、社会住宅の運営は、国や地方自治体だけでなく、民間企業や第三セクターも担っている。

【賃貸住宅に関する主な政策】 2023/24年予算ベース

1. 様々な家賃補助 139億€(2兆2,240億円相当)。
入居者向け補助。APL:社会住宅向け、ALF:子供、高齢者、障害者等扶養家族向け、ALS:その他世帯向け
2. 社会賃貸住宅建設等への支援 29億€(4,640億円相当)
PLUS:ソーシャルミックスを重視した社会住宅を建設するための融資制度、PLAI:住宅困窮者を重視した融資制度を、補助金とともに活用できる。

資料：MTECT, Projet annuel de performances, Annexe 2024, MTECT, Financial Assistance for Housing, 2024 をもとにニッセイ基礎研究所で作成。

図 1-23 が、欧米主要国の主な家賃補助に関する政策の一覧表である。大きな特徴として、英国、ドイツ、フランスでは受給要件を満たせば家賃補助が受けられるといった仕組みであることが挙げられる。一方で、米国、日本では、予算が尽きると受給できなくなるという大きな違いがある。なお、日本における家賃補助は、家賃低廉化補助と生活保護の住宅扶助が該当する。

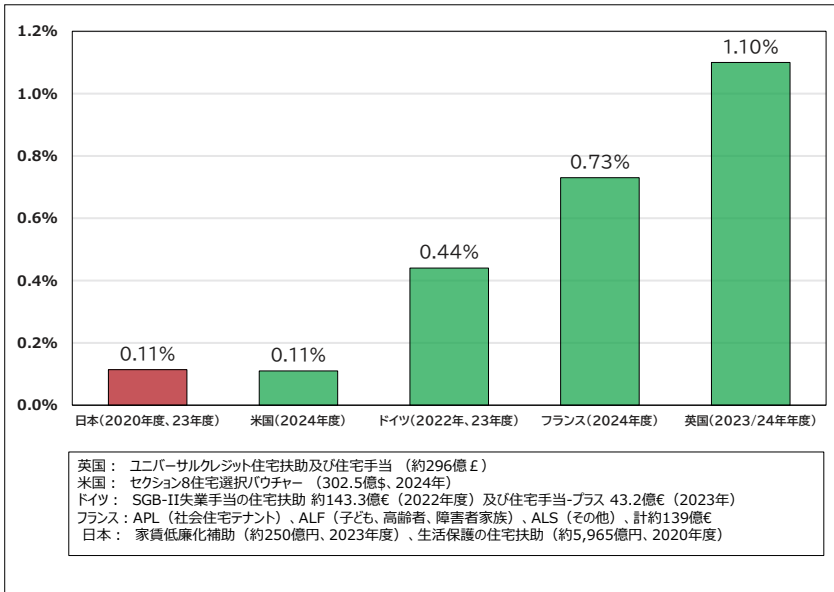
図 1-23 欧米主要国の家賃補助政策

	英 国	米 国	ドイ ツ	フ ラ ンス	日 本
制度名	ユニバーサルクレジット(UC)住宅扶助及び住宅手当(HB、主に年金受給者)	・セクション8住宅選択バウチャー家賃助成	1)住宅手当 Wohngeld-plus 2)失業手当 SGB II 住宅扶助	・APL社会住宅テナント ・ALF子供、高齢者、障害者等扶養家族世帯 ・ALSその他世帯	1)家賃低廉化補助 2)生活保護の住宅扶助
管轄省庁等	労働年金省DWP	連邦住宅・都市開発省 HUD	1)住宅都市開発建築省 2)連邦雇用庁	環境連邦移行省、住宅都市計画院親局 DHUP	1)国土省、地方公共団体 2)厚生労働省
受給要件	所得及び資産要件 1.6万 £ 以下の預貯金等 は不適格 ※適格なら受給可	所得要件 ※適格でも予算不足の 場合は待機	所得及び資産要件 ※適格なら受給可	所得要件、保有資産3万 € 以上は見做し所得を加算 ※適格なら受給可	所得要件 ※適格なら受給可だが、 年度予算による
建物要件	特になし	HUD住宅品質基準、HQS を満たすこと	特になし	最低品質基準を満たすこと	1)セーフティ住宅登録規 準、耐震性が必要 2)最低居住水準程度
受給者数	UC: 320万世帯 HB: 244万世帯 計: 約564万世帯 民賃約40% 社会住宅約60% 総世帯の約4.4% (2023年)	約275万世帯 総世帯数の約2.1% (2024年)	1)Wohngeld-plus 約202万世帯 総世帯の約5.0% (2023年1月) 2)SGB II 約274万世帯 (2024年5月) 総世帯の約6.8%	約580万世帯 内、民賃約4割 社会住宅約6割 総世帯の約19% (2024年)	1)家賃低廉化補助 約6.5万戸 (2023年度行政事業レ ビューシート目標戸数) 2)住宅扶助 約172万戸 (2024年6月時点)
総支出額	UC: 約156億 £ HB: 約140億 £ 計: 約296億 £ (約5.6兆円) (2023年) GDP割合: 1.1%	約302.5億 \$ (約4.4兆円) (2024年) GDP割合: 0.11%	1)43.2億 € (6,912億 円, 2023年) GDP割合: 0.10% 2)143.3億 € (約2.3兆 円, 2022年) GDP割合: 0.34% 計: 約0.44%	139億 € (約2.77兆円) (2024年) GDP割合: 0.73%	1)家賃低廉化分約 (地 方を含めて約250億円) (2023年) GDP割合: 0.004% 2)住宅扶助5,966億円 (2020年) GDP割合: 0.11% 計: 約0.114%
世帯あたり月平均 受給額	約437 £ 83,100円相当 (1 £ = 190円)	約12,780 \$ 154,500円相当 (1 \$ = 145円)	約230 € 36,800円相当 (1 € = 160円)	約243 € 38,880円相当 (1 € = 160円)	最大原則4万円
支給期間 見直期間	適格な限り継続可 毎月	適格な限り継続可 毎年及び所得変動時	適格な限り継続可 毎年	適格な限り継続可 3ヶ月毎	原則10年間

資料：各国政府ウェブサイトや文献に基づきニッセイ基礎研究所作成。

欧米主要国と日本の家賃補助制度の予算・支出の GDP 割合をグラフで表すと図 1-24 のようになる。最も割合が高いのは英国で、次いでフランス、ドイツと続いている。米国と日本は、0.11%とかなり数値が低い。これがどういったことを意味しているのか、改めて考えさせられる。

図 1-24 欧米主要国と日本の家賃補助制度の該当予算・支出のGDP割合



資料：各国政府ウェブサイトや文献に基づきニッセイ基礎研究所作成。

最後に、社会住宅やアフォーダブル住宅の供給時における割当率（図 1-25）についてみる。英国で新規に住宅を建設する場合は、全体の 30%程度を社会住宅またはアフォーダブル住宅にしなければならないという割当率のルールが定められている。米国でも割当率が 20%以上、ドイツでは、国として統一した割当率を定めてはいないが、ハンブルグでは 3 分の 1 の割当率が復活している。

またフランスでは、国が定めた住宅建設法で、社会住宅に対する割当率は 30%以上と決められている。このように、英国、米国、ドイツ、フランスでは社会住宅に対する割当率が定められている。しかし、日本にはこのような制度は存在しない。このことを、今日初めて知った方も多いのではないかな。

図 1-25 社会住宅やアフォーダブル住宅供給に向けた規制・割合率・支援等

	規制等	社会住宅やアフォーダブル住宅供給に向けた規制・割合率・支援等
英 国	国：国家計画政策方針(NPPF)、アフォーダブル・ホームズ・プログラム(2021~2026)	割当率10%以上 115億£(2.2兆円相当)を投下。建設資金助成、低利融資による支援あり。地方には税収増に対応した政府助成あり。
	地方：地方計画(Local Plan)	割当率30%前後が多いが、ロンドンでは認可の迅速化を前提に35%が規準、20%(5~9戸)、100%の場合もある。
米 国	国：全米アフォーダブル住宅法に基づく住宅・都市開発省(HUD)ルール	低・中所得世帯が都市部で就業できるようアフォーダブルな住宅の供給を増やすことを規定。 HUDの長期固定低利融資や補助を受けた支援住宅は割当率20%以上。
	地方：開発地によっては認可時に割当規制あり(支援策とパッケージ)	55%の自治体：割当率10~19% 29%の自治体：割当率20%以上
ドイツ	国：宅地流動化法(2021)による地方権限の拡大	自治体の開発用地の先買権拡大、未開発用地の要件の見直し、住宅建設の優先、賃貸物件のコンドへの転換規制。
	国・州・地方：アフォーダブル住宅アライアンスによる投資及び革新的建設促進協定(2022)	認可の迅速化、社会住宅建設への181.5億€(2.9兆円相当)、加速度減価償却や助成金、KfW長期低利融資による支援あり。ハンブルグで1/3の割当率は復活。
フランス	国：住宅建設法	HLMの割当率：30%以上(民間形態のHLMあり) 国による税額控除、地方融資、預金供託公庫融資。
	地方：各自治体の裁量	民間デベによる開発申請時に社会住宅等の建設割当が行われる場合があるが、各自治体のHLM等が、竣工後に該当部分を一括でデベから買い取ることが前提。

資料：各国政府ウェブサイトや文献に基づきニッセイ基礎研究所作成。

1-4 まとめ

欧米主要国の主な賃貸住宅政策をみてきたが、いかに、日本の賃貸住宅におけるソーシャルな取り組みが遅れているか、強く実感する。これからは、行政と民間が共創する賃貸住宅の仕組みが、これまで以上に求められるだろう。それに加えて、民間賃貸住宅を拠点としたソーシャルな取り組みの可能性も今後さらに広がっていくのではないだろうか。

図 1-26 ウェルビーイングをはぐくめるような賃貸住宅を増やすために

- 世帯所得の減少、高齢化、孤立化、ひとり親世帯の高い貧困率などの対応を考えた行政と民間が共創した賃貸住宅の仕組みが必要ではないか。
- 社会住宅・アフォーダブル住宅の数が圧倒的に少ないため、民間賃貸住宅がその受け皿となっており、民間賃貸住宅を拠点としたソーシャルな取り組みができる可能性がある。
- 英国では、ソーシャル・エンタープライズが131,000社あり、2023年度の売上高が780億ポンド(約14兆5千億円、GDPの約3.4%)であり、かつ、住宅やまちづくり・コミュニティづくりの事業が数多く展開されている。

については英国の利益を上げながら、社会的課題に取り組むビジネスモデルを学ぶことが、ウェルビーイングをはぐくむための賃貸住宅づくりの第1歩になるのではないかな。

©一般財団法人住宅改良開発公社

英国では、2024 年現在、13 万 1,000 社ものソーシャル・エンタープライズが存在し、まちづくりやコミュニティ形成に取り組んでいる。

最後に、英国における「利益を上げながら社会課題に取り組むビジネスモデル」を学ぶことが、日本におけるウェルビーイングをはぐくむための賃貸住宅づくりの第一歩となることを願っている。

Chapter

英国の ソーシャル・エンタープライズの 誕生から現在まで



漆原 弘

Urushibara Architecture and Consultancy
代表

早稲田大学建築学科大学院修士課程修了後、SKM 設計計画事務所／近代建築研究所勤務。1999 年、英国ヨーク大学で博士号取得。その後、アイルランド、英国の設計事務所勤務を経て、2019 年 に Urushibara Architecture and Consultancy を設立。一級建築士、王立建築家協会会員、英国政府登録建築家。

英国の住宅事業におけるソーシャル・エンタープライズの誕生から現在までの発展をたどり、その大枠を示しながら、ソーシャル・エンタープライズが担う役割の本質を解き明かす。

2-1 はじめに

本報告では、「英国のソーシャル・エンタープライズの誕生から現在まで」をテーマに、英国のソーシャル・エンタープライズの成り立ちやその歴史的・社会的背景、および現状を紹介し、英国における賃貸分野でのソーシャル・エンタープライズの役割を明らかにする。

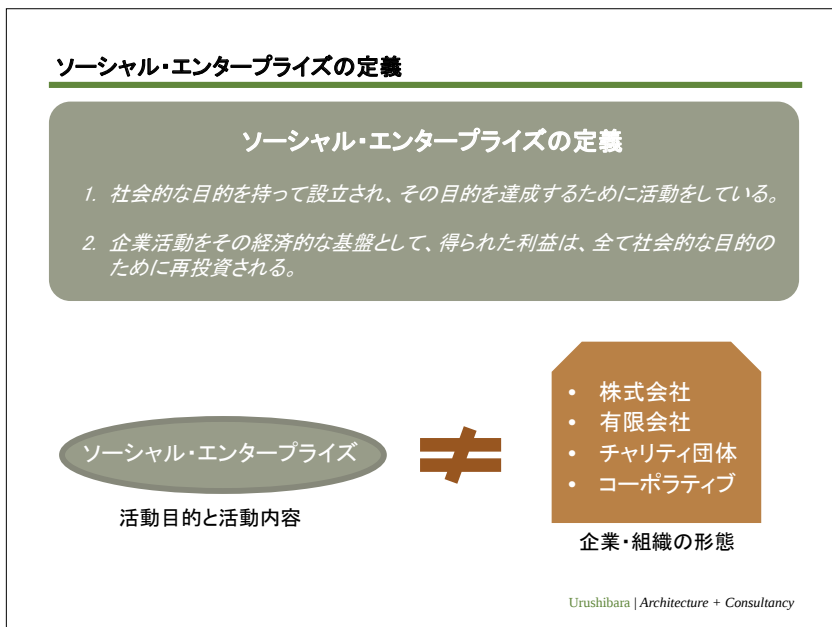
本書の Chapter3 で、大塚さんからは英国で活動する三つのソーシャル・エンタープライズについての詳細な報告を、またロンドンでソーシャル・エンタープライズを運営しているヒバートさんからは Chapter5 でご自身の活動についての報告をいただく予定なので、私からは理論的な枠組みや社会的位置付けなど、ソーシャル・エンタープライズを大きな文脈から俯瞰して紹介する。構成としては、実例をもとにソーシャル・エンタープライズを定義し、その始まりから現在に至るまでの発展と現状を伝え、最後に総括としてソーシャル・エンタープライズの本質的な役割について言及したい。

2-2 ソーシャル・エンタープライズとは何か

そもそもソーシャル・エンタープライズとは何か、まずは実例を挙げながら定義づけていきたい（図 2-1）。

ソーシャル・エンタープライズには、社会や地域によってさまざまな活動がある。そのため、すべてのソーシャル・エンタープライズに当てはまるような明確な定義はなく、一般には以下の二つの条件を満たすものをソーシャル・エンタープライズと定義する。第1の条件は「社会的な目的のもとに設立され、その目的を達成するために活動していること」、そして第2の条件は「企業活動を経済的な基盤として、得られた利益はすべて社会的な目的のために再投資されること」である。第1の条件にある社会的な活動とは、たとえば、低所得世帯に対して住居を提供する、コミュニティ活動をする、高齢者の居住を助けるといった活動である。こうした社会的活動は、本来なら政府の社会福祉の一環として、あるいはチャリティ団体等によって提供されるのが一般的だが、ソーシャル・エンタープライズでは補助金や寄付金に頼らず、こうした社会活動を、企業活動を基盤に継続的に提供することを基本とする。なお、ソーシャル・エンタープライズは活動目的と活動内容によって定義されるものであって、その企業が株式会社か、有限会社か、チャリティ団体か、コーポラティブか、といった組織形態によって定義されるものではないことに注意が必要である。

図 2-1



具体例として、英国北部スコットランドで活動している「ホームズ・フォー・グッド（Homes For Good）」の活動を紹介する（図 2-2）。「ホームズ・フォー・グッド」は、低所得世帯に対して良質な民間の賃貸住宅を提供することを目的に設立され、活動しているソーシャル・エンタープライズである。賃貸住宅を斡旋する不動産屋としての事業のほか、自社で所有する賃貸住宅を低所得世帯に貸し出す事業も展開している。収益は、賃貸住宅の斡旋料・管理料と自社所有物件の家賃から得ており、そこから得られた利益の全ては、株主や会社オーナーに分配せず、コミュニティ活動費などの住民サポートや、空き家の購入・改装などの賃貸住宅の新規開発費に充てられている。このように、ソーシャル・エンタープライズの本質は、事業から得られた利益を基に社会的活動を行い、そこで得られた利益をすべて社会的な目的のために再投資する仕組みにある。

図 2-2



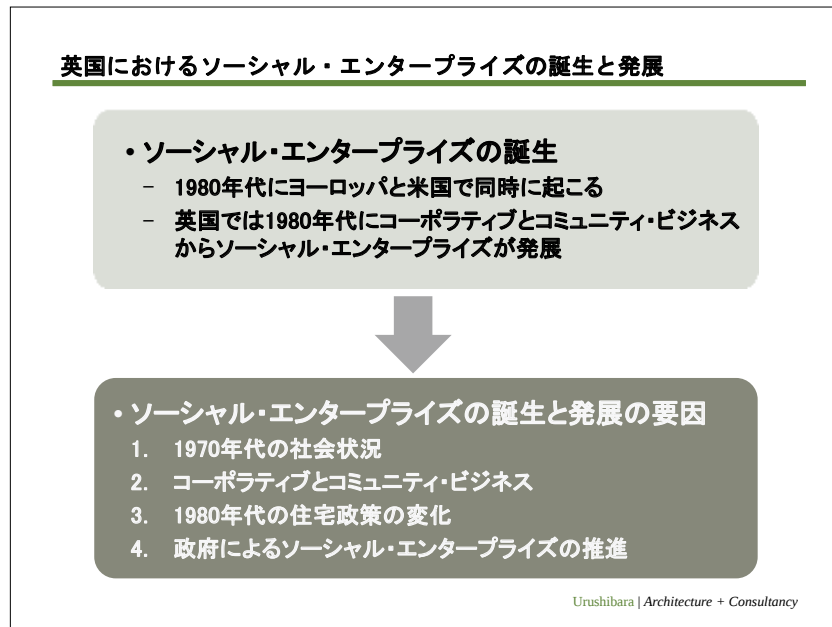
2-3 英国におけるソーシャル・エンタープライズの誕生と発展

ソーシャル・エンタープライズという考え方や言葉が一般的に使われるようになったのは、1980年代の米国やヨーロッパだといわれている。英国でもほぼ同時期に始まったとされるが、英国の場合、1970年代に始まったコーポラティブとコミュニティ・ビジネスがその原型となっている。

英国におけるソーシャル・エンタープライズの誕生と発展を知るためには、1970年代英国の社会状況や、そのなかで生まれたコーポラティブやコミュニティ・ビジネスについて理解する必要がある。加えて、当時の英国政府の住宅

政策・経済政策の変化が与えた大きな影響についても触れなければならない。そこで、本報告では、「1970年代の社会状況」「コーポラティブとコミュニティ・ビジネス」「1980年代の住宅政策の変化」「政府によるソーシャル・エンタープライズの推進」という四つの項目を立て、英国のソーシャル・エンタープライズの誕生から今日に至るまでの発展を追っていく（図 2-3）。

図 2-3



2-3-1 1970年代英国の社会状況

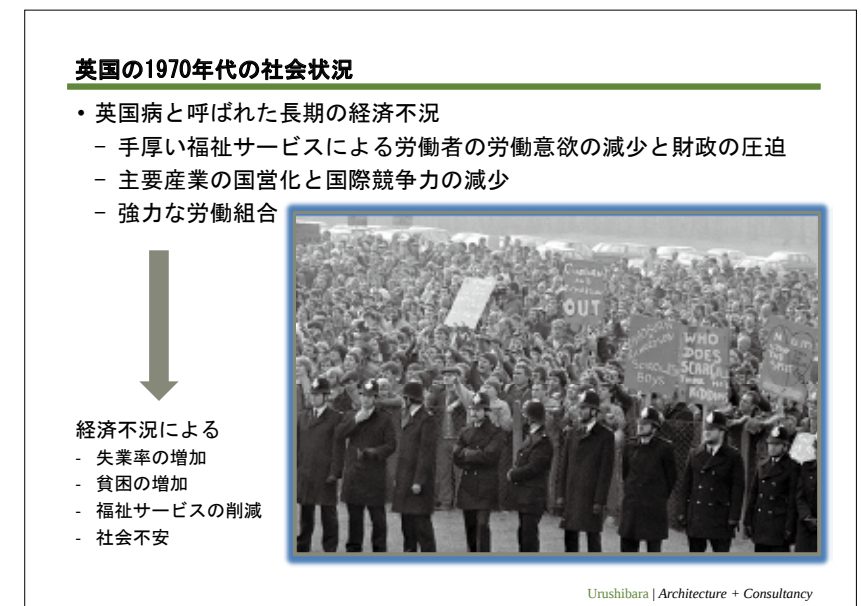
1970年代の英国は、「英国病」と呼ばれる長期の経済不況の只中にあった。不況の要因はさまざまにあるが、戦後の手厚い福祉サービスがその大きな要因であるといわれている。国民に多額の失業手当や生活保護を給付したことが、政府財源を圧迫しただけではなく、「働かなくても生活できる」と労働者の労働

意欲を減衰させたからである。

また、戦後の英国で推進された主要産業の国営化による国際競争力の低迷に加え、当時強大な力をもっていた労働組合が政府や企業の改革を阻止する事態が多発し、さらに不況を長期化させた。とくに1970年代には警察官が大量に出動するような大規模な労働争議が全国各地で起きるなど、一般市民への社会不安が広がっていった時代でもある（図 2-4）。その結果、長期不況による福祉サービス削減、失業率増加、貧困の加速も合わせて、人々はたいへん苦しい生活を強いられた。

そうしたなかで、失業や地域経済の停滞をコミュニティの課題として捉える、つまり、社会問題の解決を政府などの既存のシステムに頼るのではなく、コミュニティとして解決していこうという機運が高まっていく。地域に必要なビジネスを起業して雇用を創出し、地域経済の活性化を図る、ソーシャル・エンタープライズの原型となるコミュニティ活動の黎明期を迎えたのである。

図 2-4



出典：以下のウェブサイトより転載。
<https://www.bbc.co.uk/news/uk-england-nottinghamshire-47401859>

2-3-2 コーポラティブとコミュニティ・ビジネス

そこで注目されたのが、コーポラティブとコミュニティ・ビジネスという二つの手法である。

コーポラティブは、日本でもよく知られているとおり、労働者あるいは消費者が共同でビジネスを所有し運営していくシステムである。この考え方を住宅に当てはめたコーポラティブ住宅は、地域住民がグループをつくって住宅を建設し、共同で運営するものである。地域の住宅不足に対する有効な手法として 1970 年代に注目され、政府の支援もあり、ロンドンなどの大都市で多くのコーポラティブ住宅が建設されるようになった。図 2-5 左側の「ブランドラムス住宅 (Brandrams Housing Cooperative)」は、1970 年代にロンドンの中心部に建設されたコーポラティブ住宅の一例である。これに関しては、次章の大塚紀子さんからの報告を参照していただきたい。

もう一方のコミュニティ・ビジネスは、まさにコミュニティで住民たち自身がグループをつくり、地元のニーズに合ったビジネスを起業し、雇用を創出して、地域経済を活性化していく試みである。たとえば、スコットランドのグラスゴー市で 1970 年代に設立された「ガバン・ワークスペース (Govan Workspace)」という会社では、コミュニティ・ビジネス起業による雇用創出に加えて、空きビルを改装してオフィスとして貸し出すことで、コミュニティに人とビジネスを呼び込み、地域の活性化を図っている (図 2-5 右)。

英国では、このような活動を展開するコーポラティブとコミュニティ・ビジネスの専門家や実務家たちが 1970 ～ 1980 年代にさまざまな議論を重ねるなかで、ソーシャル・エンタープライズという考え方が出てきたといわれている。つまり、ソーシャル・エンタープライズは、社会問題をコミュニティで解決していこうという思想に深く根差しているのである。

図 2-5

1970年代のコーポラティブとコミュニティ・ビジネス

失業や地域経済の停滞をコミュニティの問題としてとらえる

→ 社会問題のコミュニティによる解決

- コミュニティで地域に必要なビジネスを起業
- 雇用の創出
- 地域の経済の活性化

コーポラティブ



ブランドラムス住宅コーポラティブ

コミュニティ・ビジネス



ガバン・ワークスペース

Urushibara | Architecture + Consultancy

2-3-3 1980 年代英国の住宅政策

こうして始まった英国のソーシャル・エンタープライズだが、与党サッチャー政権 (1979 年～ 1990 年) の「新自由主義的な経済政策」による住宅政策の変化は、住宅分野でのソーシャル・エンタープライズに多大な影響を与え、今日まで続くほどの大きな余波を残している。

それまでの英国の戦後の住宅政策は「地方自治体による政府の補助金を利用した公営住宅の直接建設」と「民間企業による民間住宅の振興」を 2 本柱としていたが、サッチャー政権は「住宅に関することは個人の責任で行うべきものであり、国が直接関わるべきものではない」という考え方のもと、公営住宅の縮小を始めたのである。具体的には、公営住宅の建設を中止したうえで、公営

住宅の払い下げを敢行、さらに公営住宅を非営利団体である住宅協会の管理下へ移管した。図 2-6 の写真は、払い下げられた公営住宅を購入した住民に対し、サッチャー首相自らが土地建物の登記書を手渡しているところで、当時の住宅政策の変化を象徴している。

ここで、社会住宅と住宅協会について簡単に整理しておきたい。社会住宅とは、一般的に政府などの公的な補助金を基に、民間の賃貸住宅よりも安い家賃で提供される公的賃貸住宅のことである。この社会住宅には二種類あり、戦後、主に地方自治体によって建設されてきた公営住宅と、住宅協会という非営利団体が建設する住宅である。サッチャー政権前は、社会住宅のほとんどが公営住宅であったが、サッチャー政権による公営住宅の縮小により、社会住宅の供給と運営の主体は、地方自治体から住宅協会へと大きく変わった。

図 2-6

1980年代の住宅政策の変化

- ・新自由主義的な住宅政策へ
 - － 公営住宅の建設の中止
 - － 公営住宅の住民への払い下げ
 - － 公営住宅の住宅協会への移管
 - － 社会住宅の供給の主体が地方自治体から住宅協会へ移行

社会住宅

Social Housing

→ 公的な補助金を基に建設・運営される、低所得世帯に向けた市場価格よりも家賃の安い公的な賃貸住宅

住宅協会

Housing Association

→ 社会住宅を建設・運営する非営利団体

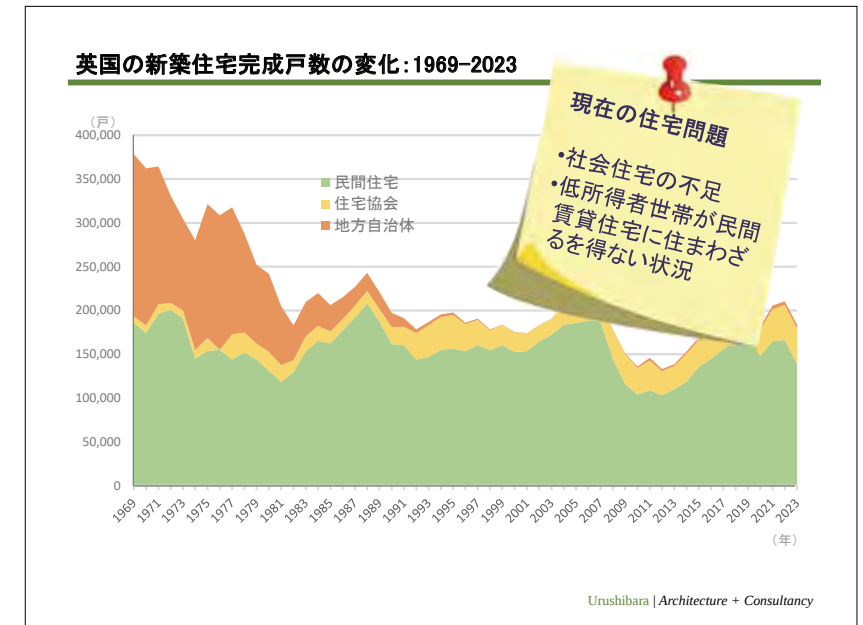


Urushibara | Architecture + Consultancy

出典：Keystone/Hulton Archive/Getty Images

この住宅政策の変化によって、社会住宅の建設戸数は激減した。1969 年から 2023 年までの英国の新築住宅建設戸数の変化のグラフ（図 2-7）をみると、オレンジ色が地方自治体によって建設された社会住宅の数、黄色が住宅協会によって建設された社会住宅の数で、これらの合計が社会住宅の建設戸数となるが、みでのとおり 1980 年代を境に社会住宅の建設戸数はそれ以前に比べて非常に少なくなっている。このことが現在の英国の深刻な住宅不足、とくに社会住宅の不足という大きな社会問題につながっている。現在の社会住宅不足にはさまざまな理由が考えられるが、1980 年代以降社会住宅を十分につくってこなかったこと、住宅政策による公営住宅の払い下げが大きな要因であることは、疑う余地がない。

図 2-7



出典：以下のデータをもとに筆者が作成。
Office for National Statistics, UK House Building: Permanent dwellings started and completed

社会住宅の不足によってどのような影響があるかという、たとえば英国では社会住宅への入居を希望する場合、地方自治体の住宅局に申請して空きが出るのを待つのだが、その待ち時間は平均して10年から12年ほどと非常に長期化する傾向にある。さらに、社会住宅以外の一般の住宅の戸数も足りていないため、賃貸住宅全体の家賃が高騰している。その結果、低所得者世帯の住宅の選択肢が限定され、多くの低所得者世帯が、質や住環境の良くない民間賃貸住宅に長期にわたって住まわざるを得ないという状況が起きている。住宅分野でのソーシャル・エンタープライズがとても大きな意味をもつのは、そうした状況を打開する可能性をもっているからである。

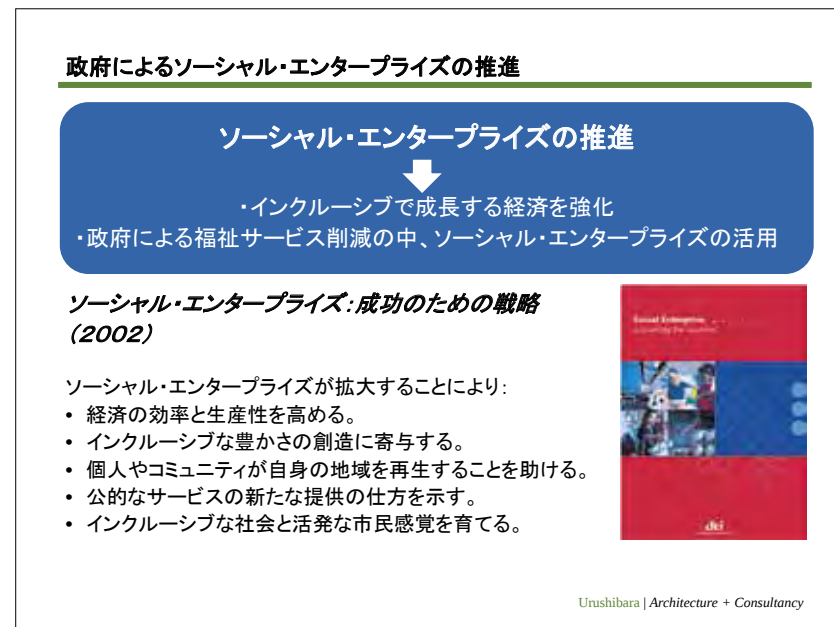
2-4 ソーシャル・エンタープライズの現在

2000年代に入ると、英国中央政府はソーシャル・エンタープライズを積極的に推進していくようになる。その背景にあるのは、この時期の政府の福祉予算の削減である。それを受けて、公的なサービスと同様なサービスを補助金なしで提供しているソーシャル・エンタープライズの活動が注目され、これを活用したのではないかとみられている。

ただ、それだけが理由ではないと私は考えている。2002年、英国政府は『ソーシャル・エンタープライズ：成功のための戦略』と題された冊子を発行し、ソーシャル・エンタープライズの支援の道筋を初めて明確に示した（図2-8）。そのなかで政府はソーシャル・エンタープライズを拡大することによる効果について、「経済の効率と生産性を高めること」「インクルーシブな豊かさの創造に寄与すること」「個人やコミュニティが自身の地域を再生すること」「公的なサービスの新たな提供の仕方を示すこと」そして「インクルーシブな社会と活発な市民感覚を育てること」と書いている。ソーシャル・エンタープライズを単

に補助金や寄付金なしで社会的な活動をする仕組みとして捉えるのではなく、生産効率を上げたり、地域やコミュニティの再生に寄与したり、インクルーシブな社会を生成していくもの、つまり、個人や社会のウェルビーイングを向上させる手段であると強調したことは、非常に興味深い。

図 2-8



出典：Dept. of Trade and Industry (2002), *Social Enterprise: a strategy for success*, London: Dept. of Trade and Industry

政府による積極的な推進もあり、2000年以降、ソーシャル・エンタープライズに関するサポートシステムなどのインフラ整備が急速に進み、ソーシャル・エンタープライズの数も飛躍的に増加した。英国のソーシャル・エンタープライズの代表的な業界団体である「ソーシャル・エンタープライズ UK (Social Enterprise UK)」(政府に対するロビー活動や、ソーシャル・エンタープライズ同士の支援、交流を目的とするソーシャル・エンタープライズの業界団体)が、

毎年発表しているソーシャル・エンタープライズの現状を調査した報告書（Mission Critical, State of Social Enterprise Survey 2023）によると、2023 年現在、英国のソーシャル・エンタープライズの数 は 13 万 1,000 社（英国の全企業に対して 42 社に 1 社の割合）、労働者数は 230 万人を数える。また、売上げの総計は 780 億ポンド（日本円にすると約 15 兆 6,000 億円[※]で、これは英国の GDP の約 3.4%に当たる）、そのうち利益は 12 億ポンド（約 2,400 億円）である。言い換えれば、英国では社会的な目的のために、年間 2,400 億円もの民間の資金が再投資されているといえる（図 2-9）。

※ 1 ポンド = 200 円で換算（2024 年 10 月のレート）

図 2-9



出典：Social Enterprise UK (2023) Mission Critical, State of Social Enterprise Survey 2023, Social Enterprise UK

2-5 実例からみる近年のソーシャル・エンタープライズの傾向

賃貸住宅事業における英国のソーシャル・エンタープライズは、大きく分けて二つのタイプに分かれる。一つは、既存の非営利団体などがソーシャル・エンタープライズとして活発に活動している事例で、具体的には住宅協会やコーポラティブ住宅などが挙げられる。

たとえば、ロンドンの中心部、テムズ川の南岸にある住宅協会「コイン・ストリート（Coin Street）」（図 2-10）は、1970 年代に設立された経済事業に積極的な団体で、まちの中心に近いテムズ川沿いで毎日屋外マーケットを運営している。また、コイン・ストリートがテムズ川沿いの古い倉庫を改装して建設したコーポラティブ住宅では、1、2 階部分に商店やカフェ、最上階のペントハウスにロンドンでたいへん有名な高級レストランを入れた複合商業施設を運営している。住宅供給に留まらない、複数の事業を組み合わせた新しいビジネスモデルの好例である。もちろん、こうした事業活動による利益はすべて、住民サポートや新規住宅建設のために充てられている。

図 2-10



もう一つのタイプが、新たなビジネスモデルに取り組むソーシャル・エンタープライズである。たとえば、先ほど述べた「ホームス・フォー・グッド」も、賃貸住宅の斡旋事業+賃貸住宅の運営事業という二つの事業と、住民サポートやコミュニティ活動を組み合わせて活動している。また、Chapter5 のキャサリン・ヒバートさんから報告される「ドット・ドット・ドット・プロパティ (Dot Dot Dot Property)」は、ガーディアンシップという仕組みにボランティア活動を組み合わせて活動している。スコットランド・エジンバラで活動している「ソーシャル・バイト (Social Bite)」(図 2-11) は、ホームレスの働く場所としてのカフェ運営から事業を拡大し、近年では同種のカフェをスコットランド各地で展開して幅広くホームレスをサポートしている。設立当初は利益をエジンバラのホームレスに無料提供する食事代に充てていたが、いまではホームレスのための住宅を建

設・運営できるほどの収益をあげている。

図 2-11



出典：以下のウェブサイトから転載。
<https://www.social-bite.co.uk>

2-6 ソーシャル・エンタープライズの組織の特徴

最後に、ソーシャル・エンタープライズの組織の特徴をみていきたい。「ソーシャル・エンタープライズ UK」の 2023 年度の報告書には、女性の管理職がいるソーシャル・エンタープライズの割合は 58%、管理職に黒人やアジア人など少数民族が占める割合は 43%と記されている。「ホームス・フォー・グッド」

も代表と運営責任者が3名とも女性であり（図 2-12）、社員にも女性が多い。性別などにとらわれない、非常にインクルーシブな組織だが、実はソーシャル・エンタープライズとしてはあまり珍しいことではなく、どちらかといえば、普通のことである。

図 2-12



写真提供：Homes for Good

そして、図 2-12 の左下の「84%」という数字は「生活に十分な賃金をすべてのスタッフに払っているソーシャル・エンタープライズの割合」である。私自身、過去2年間の調査で、住宅に関するソーシャル・エンタープライズで働く、あるいは運営する多くの人々に話を伺ってきたが、働いている人たちはみんな、ソーシャル・エンタープライズで働いていること、社会的活動に従事していること、そして住民のウェルビーイング向上につながる仕事をしていることを楽しみ、誇りをもっていたことが印象に残っている。また、ソーシャル・エンタープライズの

運営者たちは、サービスを提供する住民に対してだけではなく、働いている人たちのウェルビーイングにも高い関心をもっていた。十分な賃金を払い、働きやすい労働環境をつくることに関心もち、実際に行動している、そういったソーシャル・エンタープライズは、性別や人種にとらわれずに優秀な人材を集め、インクルーシブで労働環境の良い組織をつくっている。そうした組織のあり方もまた、ソーシャル・エンタープライズの一つの特徴ではないかと思う。

さらにソーシャル・エンタープライズの特徴として、住宅政策や公共サービスと非常に関連が深いことも挙げられる。こちらも「ソーシャル・エンタープライズ UK」の報告書によると、23%のソーシャル・エンタープライズが公共サービスに入札したことがあり、そのうちの90%が公共サービスの入札の際に新たなサービスを開発したと答えている。同じ質問を民間企業にした場合の割合は56%なので、いかにソーシャル・エンタープライズが公共サービスの入札に熱心であるかがわかる。

ソーシャル・エンタープライズが政府の住宅政策のなかで重要視されていることから、公共サービスとの関連の深さがうかがえる。昨年度、住宅改良開発公社の主催で、英国のソーシャル・エンタープライズ視察旅行が実施された際の、ポール・マクレノン氏（Paul McLennan/ スコットランド政府住宅担当大臣）の話が印象に残っている（図 2-13）。マクレノン氏は、住宅協会や住宅コーポラティブ、「ホームス・フォー・グッド」「ソーシャル・バイト」などのソーシャル・エンタープライズの活動を重要視しており、それらをスコットランド政府の住宅政策の中にも積極的に組み込んでいると説明していた。

図 2-13



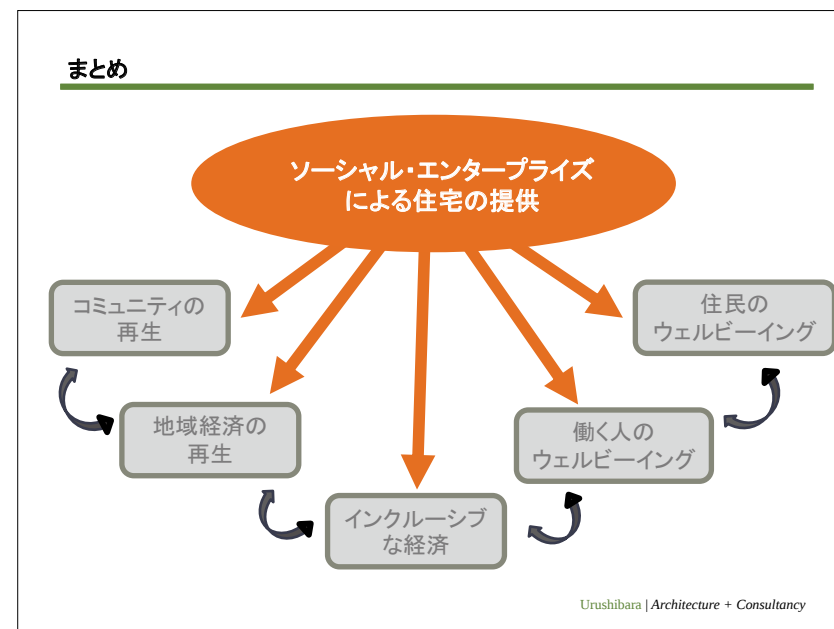
2-7 まとめ

本報告の最初に「ソーシャル・エンタープライズは、補助金や寄付などに頼ることなく、企業活動で得た利益を基に、継続的に社会的な活動をする仕組みである」と述べた。しかし、英国におけるソーシャル・エンタープライズの始まりや発展、現在の状況を俯瞰すると、ソーシャル・エンタープライズは単に補助金なしで社会的活動を行うだけではなく、より広範な役割を果たしていることを理解していただけたのではないかと思います。

英国のソーシャル・エンタープライズの多くは「地域やコミュニティの問題を

自分たちで解決しようという」という問題意識を出発点としているため、住宅分野においても、コミュニティや地域経済の再生に踏み込んだ活動を積極的に展開している。結果としてそれは、インクルーシブな地域経済への貢献につながり、住む人・働く人のウェルビーイングを向上させている。つまり、英国のソーシャル・エンタープライズは、住宅不足に対応する手段ではなく、地域やコミュニティの問題に対して非常に大きな可能性を秘めた仕組みではないかと考えられる（図 2-14）。

図 2-14



Chapter

英国の ソーシャル・エンタープライズの 活動事例



大塚 紀子

ILS Research gGmbH 上席研究員

竹中工務店大阪本店勤務後、1997年に英国ヨーク大学にて建築学の修士号、2004年、オックスフォード・ブルックス大学にて都市デザインの博士号を取得。英国やスイスでの大学勤務を経て、2018年よりドイツ、ドルトムントのILSリサーチで上席研究員として勤務。大阪大学特任准教授、一級建築士。

社会問題の解決を背景としている英国のソーシャル・エンタープライズは、多方面から社会的立場の不利な人々を支援するため、住宅供給だけでなく、住民を取り巻くコミュニティ支援にも力を入れている。組織形態や運営目的が異なる3件の事例から、住民のウェルビーイング向上を実現させた具体的な手法を学ぶ。

3-1 多様な形態をもつ英国のソーシャル・エンタープライズ

英国のソーシャル・エンタープライズのなかには、住宅供給にとどまらず、コミュニティ事業への展開によって住民のウェルビーイング向上を実現させている組織もある。本発表では、実例を通して、住宅事業における英国のソーシャル・エンタープライズの在り方を多角的に捉え、そこから得られる知見を示したい。

前章で漆原弘さんから報告があったように、ソーシャル・エンタープライズにはいろいろな組織形態がある。いずれの組織においても、「アフォーダブル住宅の提供」や「コミュニティ支援活動」を主な活動内容としているが、今回私が紹介する三つの事例には、それぞれ、典型的な小規模ソーシャルエンタープライズ、コーポラティブ、住宅協会と、組織形態や運営目的が異なるものをあえて取り上げている（図3-1）。

図3-1

英国のソーシャル・エンタープライズの活動事例

事例の概要

	事例	組織形態	要旨
1	ホームズ・フォー・グッド（グラスゴー）	有限会社	低所得世帯への賃貸住宅の提供
2	ブランドラムス住宅（ロンドン）	コーポラティブ	住民主導の運営と、コープ・ホームズのサポート
3	チームズミード（ロンドン）	住宅協会（ピーボディ財団）、グレーター・ロンドン・オーソリティー（大ロンドン庁）、2つの区役所、ロンドン交通局、ハウスメーカー	大規模な再開発と、アフォーダブル住宅の供給及び、コミュニティ支援

3-2 ホームズ・フォー・グッド

一つ目に紹介する「ホームズ・フォー・グッド（Homes for Good）」は、グラスゴーを拠点に有限会社として低所得世帯に賃貸住宅を提供している、典型的な小規模ソーシャル・エンタープライズである。

事例紹介の前に、まずは英国の賃貸住宅における問題点を整理しておきたい。

英国では、賃貸住宅を借りる際、頭金に加えて、所得の証明書や雇用主からの紹介状が求められる。ただ、低所得者や生活保護受給者はこのような書類を

揃えられず、民間賃貸住宅への申し込み自体が難しい場合が多い。そのうえ、英国では低所得者のための公的な住宅である社会住宅が不足しており、「ホームス・フォー・グッド」の報告によると、入居希望者の順番待ちの期間は2～12年と長期化傾向にあるという統計結果が出ている。また、社会住宅に限らず慢性的な住宅不足が続いたことで、賃貸住宅の家賃が上昇し、低所得者層は安価で質の悪い賃貸住宅を選ばざるを得ない状況に陥っている（図3-2）。

図3-2

ホームス・フォー・グッド (HFG)の活動事例

1. ホームス・フォー・グッド (HFG)

問題点

- － 低所得者や無職の人の民間賃貸住宅への申し込み
- － 社会住宅の不足(2年から12年の順番待ち)
- － 住宅不足による家賃の上昇
- － 安価で質の悪い賃貸住宅にトラップ



写真: ホームス・フォー・グッドのオフィスの外観
写真提供: Homes for Good

3-2-1 事業内容

こうした状況下で「ホームス・フォー・グッド」が展開している事業は、大きく分けて二つある。「低所得世帯への賃貸住宅の仲介及び管理業務」と「低所得者向けの賃貸住宅の開発事業」である（図3-3）。

図3-3

ホームス・フォー・グッド (HFG)の活動事例

事業内容

低所得世帯への賃貸住宅の仲介及び管理

- － 申し込み段階のサポート(政府への住宅補助金の申請など)
- － 住民のウェルビーイングの向上を目指すアフターサービス
- － 住民のためのコミュニティ活動

低所得者向けの賃貸住宅の開発

- － メンテナンスの行き届かない家や空き家を取得し改装



写真: リビングルームのような家庭的で落ち着いたオフィス空間
写真提供: Homes for Good

一つ目の事業「低所得世帯への賃貸住宅の仲介と管理」について具体的に紹介したい。「ホームス・フォー・グッド」では、賃貸住宅の申込段階から、政府の住宅補助金の申請手続などをサポートしている。また、入居時のサポートだけではなく、入居後のアフターサービスにたいへん力を入れており、継続的なサービスを提供している。入居者がより快適に過ごせるように、たとえば、専門家によるインテリアデザインのアドバイスを住民に無料で提供している。図3-4の左側は、プロのアドバイスを受けながら住民が壁の色や家具を選んだ部屋である。壁にかけられた北斎のポスターなどが、壁の色とうまくマッチしている。

住居内のウェルビーイングの配慮だけではない。地元住民を招待するイベントを企画して入居者が地域のコミュニティに打ち解ける機会をつくるなど、さまざまな面でサポートしている。「フォー・グッド（永遠に）」という社名のとおり、

住民が長く幸せに暮らせる住宅を提供することこそ、「ホームス・フォー・グッド」の目的なのである。

図 3-4

ホームス・フォー・グッド (HFG) の活動事例

入居者のウェルビーイングを考慮したHFGのアフターサービス

- インテリアデザイナーのアドバイスを無料で提供
- 地域のコミュニティと住民が交流できるイベントを企画



写真左: インテリアデザイナーのアドバイスを基に住民が改装した部屋、写真右: 住民の交流を目的としたコミュニティのイベントの様子 写真提供: Homes for Good

二つ目の「低所得者世帯向けの賃貸住宅の開発」は、不動産事業である。長年メンテナンスされていないなどの理由で不動産価値が下がった物件を買い取って改装し、低所得世帯向けの賃貸住宅として自社で貸し出している。主にグラスゴー市内やスコットランド西部で老朽化した不動産を市場価格より安く買い取って改装して貸し出しており、場合によってはベッドやソファなどの家具付きで提供することもある。英国の賃貸住宅には「家具付き」と「家具なし」があるが、「家具付き」のほうが引っ越しが簡単になるため、生活に困っている人にとっては大きな助けとなる（図 3-5）。

図 3-5

ホームス・フォー・グッド (HFG) の活動事例

低所得世帯に向けた質の高い賃貸住宅の開発

- 市場価格より安価の不動産を購入後、改装し、家具付きで提供
- 2022年現在で248戸を所有、不動産のメンテナンスは自社対応
- 不動産に要する建築資材の購入には、ソーシャル・エンタープライズを利用
- 外部への贈答品には、Social Supermarket (www.socialsupermarket.org) を利用



写真左: 改装前のリビングルーム、写真右: 改装後に新しい家具が入れられたリビングルームと寝室の様子 写真提供: Homes for Good

2022年に調査で訪れた際、「ホームス・フォー・グッド」は248戸の賃貸物件を所有していた。それらの物件の改装工事を手がけた業者は入居後もメンテナンスで出入りしており、住民や周囲の要請などに迅速に対応できるシステムが整っていることも、特筆すべき点である。物件を貸しっ放しにするのではなく、メンテナンスを含めたアフターサービスにも力を入れることで、「ホームス・フォー・グッド」は住民たちが長く幸せに暮らせるようサポートしている。

なお、メンテナンスや改装に必要な建築資材は建築資材を扱うソーシャル・エンタープライズに発注し、「ホームス・フォー・グッド」の賃貸住宅オーナーや住民への贈物は「Social Supermarket」（ソーシャル・エンタープライズが提供する商品を扱っている）から購入するようにしているそうだ。ソーシャル・エンタープライズ推進への徹底ぶりがうかがえる。

3-2-2 改装事例

「ホームス・フォー・グッド」が手がけた賃貸住宅の改装物件の事例として、グラスゴー市内のテネメントを紹介したい。「テネメント」とは、英国の産業革命時代に労働者のために建てられた複層階の集合住宅のことである。貧困層が長年にわたり部屋を借りており、大家もメンテナンスにお金をかけていないケースが多く、老朽化している物件が数多く残っている。

図 3-6 は、4 階建てのテネメントの一室を「ホームス・フォー・グッド」が買い取り、きれいに改装した事例である。もちろんキッチンも改装後には新しくモダンなものになっているが、天井のすぐ下にある回り縁に注目していただきたい。これは美しく復元された当時の装飾である。アンティーク好きな英国人にとってオリジナルな装飾が施された家に住むことは夢であり、そうした物件に住むことは入居者のウェルビーイングを高める要素となる。低所得者向けの賃貸住宅の物件でこのような装飾にまで予算をかけるのは驚くべきことだが、住み心地が良い家に長く暮らせるようにするという「ホームス・フォー・グッド」の会社の方針に合っていると感心している。

図 3-6

ホームス・フォー・グッド (HFG) の活動事例

低所得世帯に向けた賃貸住宅の改装事例

- グラスゴー市内のテネメントの事例（貧困地区のある複層階の集合住宅）
- 住民のウェルビーイング（幸せな暮らし）を高めるオリジナルの天井装飾



写真左：HFGが物件を購入したテネメントの外観、写真右：改装後のキッチン
写真提供：大塚（2022年8月）

3-2-3 ビジネスモデル

「ホームス・フォー・グッド」では、創立時にはスタートアップ補助金などを初期投資に充てていたが、現在では自社で所有する低所得世帯向け賃貸住宅の仲介、および運営管理による収益で運営し、公的な補助金を受けていない。政府からの補助金を基に住宅を建設すると、完成後の住宅は地方自治体の住宅局の管理下となり、自由にテナントを選ぶなど「ホームス・フォー・グッド」特有のアフターサービスに力を入れることができなくなるためである（図 3-7）。

図 3-7

ホームス・フォー・グッド (HFG)の活動事例

ビジネスモデル

- 賃貸事業の創立時には、公的補助金を利用（スコティッシュ・エンタープライズ・スタートアップ補助金 など）
- ソーシャル・エンタープライズとして、収益の上がるビジネスモデル
- 高級物件の仲介や管理で得た利益を入居者のサポートなどに使用



写真左：グラスゴー市の中心部にある公園を見下ろす高級マンションの外観、写真右：最上階の部屋のリビングルーム
写真提供：Homes for Good

補助金などに頼らないソーシャル・エンタープライズが存続するには、収益の上がるビジネスモデルを確立することが重要である。「ホームス・フォー・グッド」では、低所得世帯向けの物件に加えて、高級物件や一般向けの賃貸住宅

まで幅広い価格帯を扱うことで、家賃や、家賃に比例して上下する仲介料や管理費による収益が向上するように図っている。幅広い価格帯の賃貸物件を扱うことで得た収益を低所得世帯の入居者へのサポートやアフターサービスなどに充てて、一番の目的である「低所得者に住み心地の良い賃貸住宅を提供する」ことを実現しているのである。

3-3 ブランドラムス住宅

二つ目に紹介するロンドン東部・ロザハイス地区にある「ブランドラムス住宅（Brandrams Housing Cooperative）」は、住民主導の住宅運営を行うコーポラティブの組織形態をとっており、ソーシャル・エンタープライズの一種と考えることが可能である。なお、法的な手続や紛争処理などに関しては「コープ・ホームズ（Co-op Homes）」という管理運営会社にサポートを委託している。

3-3-1 発足背景

「ブランドラムス住宅」について、まずは発足背景を説明したい（図 3-8）。

ロンドンには、ウエストエンドとイーストエンドと呼ばれる地域がある。その名のとおり、ウエストエンドはロンドン西側の地域で、国会議事堂や美術館、劇場、有名なショッピングストリートなどが集中しているエリアである。反対側のイーストエンドはロンドンの東側にあり、テムズ川沿いに密集する工場や倉庫が船を係留するための波止場（ドック）を多数有するエリアである。イーストエンドは、かつてはロンドンの貿易の中心地だったが、戦後の産業構造の変化により、ドックランズ（波止場が集まるエリア）にある工場や倉庫などが次々に閉鎖に追い込まれた。空き家が増え、周辺地が荒廃したドックランズだったが、1979年に発足したサッチャー政権は、ここを敷地とする民間主導型の大規模な再開発を進めた。図 3-9 に見るように、再開発範囲は広域にわたっており、ブランドラ

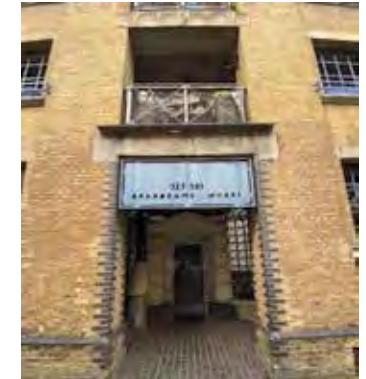
図 3-8

ブランドラムス住宅コーポラティブの活動事例

1. ブランドラムス住宅コーポラティブ

問題点

- 産業構造の変化に伴うイーストエンドの荒廃
- 民間主導型のドックランズ再開発で家賃が高騰し、賃貸物件にアクセスできなくなった地元住民（ジェントリフィケーション）
- 家族世帯を優先する公営社会住宅
- 地域コミュニティの崩壊



写真：ブランドラムス住宅の正面玄関
写真提供：大塚（2023年10月）

図 3-9

ブランドラムス住宅コーポラティブ(BHC)の活動事例

ドックランズの再開発



地図中央：ドックランズの再開発地域とカナリー・ワーフとBHSとの位置関係、写真右上：カナリー・ワーフの再開発後のイメージ、
写真左下：火災後のブランドラムス・ワーフの様子
地図・写真提供：Docklands Joint Committee, London Docklands Strategic Plan, Docklands Development Team (1976)：漆原（2024）

ムス住宅の建つロザハイス地区のほか、その対岸エリアも対象となり、高層ビルが立ち並ぶカナリー・ワーフと名付けられた金融センターも新たにつくられた。

開発にあたってはインフラ整備から、周辺住宅や商業施設の建設にいたるまで、開発のほとんどが民間業者に委ねられた。その結果、国会議事堂から直線距離で 5km という利便性をもつロザハイス地区では、19 世紀に建てられた煉瓦造りの倉庫や工場、労働者住宅などの多くが、住宅や事務所などにコンバージョンされて高級物件化し、家賃は高騰、カナリー・ワーフやロンドン中心部で働く専門職の高所得者が移り住むようになった。まさに、最近日本でもよく使われている都市計画用語、「ジェントリフィケーション」の典型的な事例である。

そして、それは同時に、古くからこの地域に暮らす低所得者層の住民たちが払える家賃の物件がなくなることを意味した。当時の公営住宅は家族世帯を優先的に入居させていたため、とくに独身者や子どものいないカップルを中心として、多くの住民が引っ越しせざるを得ない状況に追い込まれた。新住民の流入に伴って、地域のレストランや店も高級化し、低所得者向けの施設も姿を消した。コミュニティそのものが新しいものに入れ替わり、地域コミュニティが崩壊していったのである。

それに抵抗して「既存のコミュニティを守ろう」と、長年ロザハイス地区に住んでいた住民たちによる草の根運動が起きた。そうして生まれたのが、コーポラティブによる集合住宅「ブランドラムス住宅」である。再開発の波が押し寄せる以前から、独身者や子どものいないカップルが公営住宅に入居困難だったという事情も、それを後押しした。

なお、日本でのコーポラティブは「住宅を建設したい人たちが希望に沿った間取りを共同で住宅開発を行う手法」として知られているが、英国では「一般の住宅市場で賃貸物件を探すことが難しい人が、市場よりも低家賃で共同で住むための手法」として解釈されており、日本のそれとは異なっている。また、英国のコーポラティブ住宅の多くは、メンバーが共同で建物やビジネスを所有し、家賃収入を基に住民の自治によって運営されている。ブランドラムス住宅もまた、家賃（日本円で約 10 万円程度）による収益を全て住宅運営と将来の補修工事等への積立金としている。利益を住宅運営の資金として還元するシステムは、まさにソーシャル・エンタープライズと呼べるものである（図 3-10）。

図 3-10

ブランドラムス住宅コーポラティブ(BHC)の活動事例

コーポラティブ住宅の発祥

- 草の根の住民運動
- 低家賃で共同生活する手法
- 共同で建物やビジネスを所有し運営する仕組み
- 家賃収入など収益の全ては住宅運営に還元



写真左：外観、南側のファサード、写真右：住宅改良開発公社によるBHC視察時の、住民連とコープ・ホームズ担当者との記念撮影
写真提供：漆原（左）、松本（右）（2023年10月）

3-3-2 現在のブランドラムス住宅

2023 年 10 月、住宅改良開発公社の英国視察の一環として、ブランドラムス住宅を実際に訪れた（図 3-11）。ブランドラムス住宅は、1980 年代はじめの火災によって外壁が焼け落ちた煉瓦造りの化学工場の倉庫「ブランドラムス・ワーフ」（図 3-9 左写真）をコーポラティブが買い取り、集合住宅として復活させたものである。改修後のブランドラムス住宅は、火災の被害を受けた 4 階建て煉瓦造りの外壁を残しつつ 6 階建てに増築され、26 戸の 1LDK、10 戸の 2LDK によって構成されている。視察時には 60 人が暮らしており、1LDK には単身者やカップル、2LDK には単身者 2 人、もしくは単身者 + カップルが 3 人で住むなどしていた。共用部分としては、1 階にコミュニティルームと洗濯室、最上階にテラス、それから中庭的なアトリウムがある。アトリウムにかけられた渡り廊下には住民が持ち寄った植栽などが並べられ、心地よい共用外部空間となる中庭をつくっていた。また、最上階のテラスからは、テムズ川沿いにロンドンの高層ビル群を眺めるすばらしい景色が広がっていた。住民たちはこのテラスを自由に使い、集まってバーベキューをしたりして楽しんでいる。

ブランドラムス住宅は、1979 年に正式にコーポラティブ団体として設立された当時、物件の購入費と建設工事のための総工費・約 3 億円を政府の低利 30 年ローンで申請した。融資の条件には「入居者は、地元在住・在職者で、経済的な事情により住宅市場の賃貸物件にアクセスできない人とする」という条件が加えられたが、地域住民による草の根運動の団体がそのような大金を借りることができたのが、当時の英国のすごいところである。なお、ブランドラムス住宅は、2007 年には 30 年ローンを完済している。

図 3-11

ブランドラムス住宅コーポラティブ(BHC)の活動事例

既存外壁を保存するコンバージョン

- 26戸の1LDKと10戸の2LDK
- 1階にコミュニティルーム、洗濯室
- アトリウムと屋上共有テラス
- 政府の低利30年ローンを利用(当時の総工費約3億円)



写真左:屋上テラスからの景色、写真右:アトリウムの様子
写真提供:大塚(2023年10月)

3-3-3 運営体制

住民自治による運営を基本とするコーポラティブ住宅として、住民は以下の四つのグループのいずれかに所属し、自主的に活動することが求められている。四つのグループとは、日々の運営を議論する「運営委員会」、将来の運営方針を決める「ポリシー・グループ」、住民が引っ越した際に新しいメンバーを募集し面接を行う「メンバーシップ・グループ」、建物のメンテナンスに携わる「メンテナンス・グループ」である。なお、「メンテナンス・グループ」は、中庭グループと設備グループ(住居内の設備の面倒を見る)の二つのサブグループに分かれている(図 3-12)。約 60 人いる住民はさまざまな職業についており、それぞれの専門性を活かしてグループに貢献している。たとえば、庭師をしている人

は中庭グループに入って植栽の手入れを通じてその技能を発揮し、雑誌の編集の仕事をしている人はマネジメントに長けており、運営グループで活躍をしている。

コーポラティブ住宅でのこうした活動は、住民のウェルビーイング向上につながっている。その鍵は、個人の知識やスキルを生かせるグループ配置による、積極的でインクルーシブな活動にある。なお、活動は基本的に全員参加だが、事情があって参加できない人に対して強制することや責め立てることはとくにないという。

図 3-12

ブランドラムス住宅コーポラティブ(BHC)の活動事例

コーポラティブ住宅の運営

- BHCの収入源は住民からの家賃(月約10万円)
- 家賃収入は運営と積立金へ
- 運営のためのグループによる活動
 - ・運営委員会
 - ・ポリシー・グループ
 - ・メンバーシップ・グループ
 - ・メンテナンス・グループ(例:中庭グループ、設備グループ)

住民のウェルビーイングを向上させるため、積極的でインクルーシブな活動



写真上:住宅の内部のキッチンの様子、写真下:屋上テラスの植栽とベンチ
写真提供:漆原(右上、2023年10月)、BHC(右下)

このように、コーポラティブ住宅の運営は、住民主導の自主的な自己運営が基本である。ただ、建物のメンテナンスや、経営上の法的なアドバイスなど、専門的な知識が必要になった場合は、外部からのアドバイスを受けるケースが

多い。ブランドラムス住宅では、コーポラティブ住宅のマネジメントを専門とするソーシャル・エンタープライズであるコープ・ホームズと契約を結び、「ガバナンス・経営面」「建物の管理」「住民との賃貸契約・住民間の紛争対応」「法的なアドバイス」の四つの分野についてアドバイスを受けている（図 3-13）。

図 3-13

ブランドラムス住宅コーポラティブ(BHC)の活動事例

コープ・ホームズからのサポート契約

- 1) ガバナンス・経営面
- 2) 建物の管理（長期にわたる修繕計画）
- 3) 住民との賃貸契約・住民間の紛争対応
- 4) 法的なアドバイス（例：ヘルス・アンド・セーフティー法）

コープ・ホームズ

コーポラティブ住宅の管理運営を総合的にサポートするために設立されたソーシャル・エンタープライズ



写真提供：コープ・ホームズのホームページ
(<https://www.coophomes.coop>)

三つ目の「住民との賃貸契約・住民間の紛争対応」については、新たに入居する住民に対する賃貸契約書をコープ・ホームズが作成したり、住民同士の紛争が問題になった場合には第三者的な立場でコープ・ホームズが仲裁に入ったりするサポートである。

四つ目の「法的なアドバイス」は、運営委員会での決定事項が法律に反していないか確認し、適切なアドバイスを提供するサポートである。英国では、仕事場や公共の場で安全に活動するための設備や管理方法を「1974 年労働安全衛生法（Health and Safety at Work Act 1974）」という法律で定めており、それを遵守するためのアドバイスを行っている。

一つ目の「ガバナンス・経営面」は、コープ・ホームズのハウジングアドバイザーがブランドラムス住宅の運営委員会に参加し、決定事項がガバナンスに反していないかどうかをチェックするサポートである。

二つ目の「建物の管理」は、建物の修繕や改装が必要になる際に、コープ・ホームズに連絡し、業者の手配を依頼してもらうサポートである。また、大規模な改装が必要になる場合には、長期プランの作成に向けて、建築基準法上の考慮点や補助金についてアドバイスを受けることもできる。

3-4 テームズミードの再開発

三つ目に紹介する「テームズミードの再開発」は、住宅協会であるピーボディ財団（Peabody Trust）が中心となり、大ロンドン庁、二つの区役所とロンドン交通局、ハウスメーカーがパートナーシップを組んで進めている、ロンドンの住宅団地の大規模な再開発である（図 3-14）。

図 3-14

テームズミードの活動事例

3. テームズミード再開発

問題点

- 1960年代に完成した、住宅団地の老朽化
- 空中回廊などデザイン上の問題が犯罪行為を誘発
- 立地条件の悪さ（地下鉄延長計画ルートから除外）
- 住宅団地と商業施設を分離した全体計画
- 住宅不動産と公共空間の土地所有者の分離



写真：テームズミードの既存集合住宅の外観
写真提供：大塚（2023年10月）

南岸の湿地帯に建てられた大規模な公営住宅団地がある。スラム化した産業革命時代の労働者用住宅が撤去されることになり、引っ越しを余儀なくされた人々が新たに住むための賃貸住宅として、テームズミード住宅団地は建設された。タワーブロックと呼ばれる中高層の住棟が敷地内に配置され、中高層棟の間をつなぐ空中回廊など、近代的な団地デザインが建設当時は高く評価されていた。しかし、住民の目が届かない回廊や外部空間は死角になりやすく、落書きだらけでゴミが散乱し、さらには麻薬売買等の犯罪行為が目立つようになると、もはや安全に歩ける場所ではなくなった。そもそも、治安の問題以前に、ロンドン中心部から約 20km も離れ、当時の地下鉄延長計画のルートからも外れていた立地の悪さや、生活に必要な商業施設が敷地内に不足している全体計画にも問題があった。こうしたいくつかの問題点が放置されたまま全体計画が見直されなかったのは、公営住宅としてロンドン市の行政機関が建設したものの、完成後には住宅団地の不動産と共用部分の施設の所有権が別々になり、権利自体も数回にわたって変更されたことが要因である。1998 年の段階では、住宅資産所有者である「トラスト・テームズミード（Trust Thamesmead）」、社会住宅の持ち主兼管理者である「ガロンズ・ハウジング（Gallons Housing）」、公共スペースの管理とコミュニティ支援を担当する「ティルフェン・ランド（Tilfen Land）」と、住宅団地の運営者は三つの組織にまたがっていた。

こうした背景から再開発にたどり着くまでに長い時間がかかったものの、2014 年にピーボディ財団がこれらの会社を買収したことで、全体の 65%の土地（と共用部分）を所有し、5,600 物件の管理、公園や湖の維持管理、商業施設やコミュニティ施設の管理が一括で行われるようになり、ようやく再開発計画が動き始めたのである。

3-4-1 再開発の背景と問題点

先の 2 事例と同様に、まずは問題点を明らかにしたい。

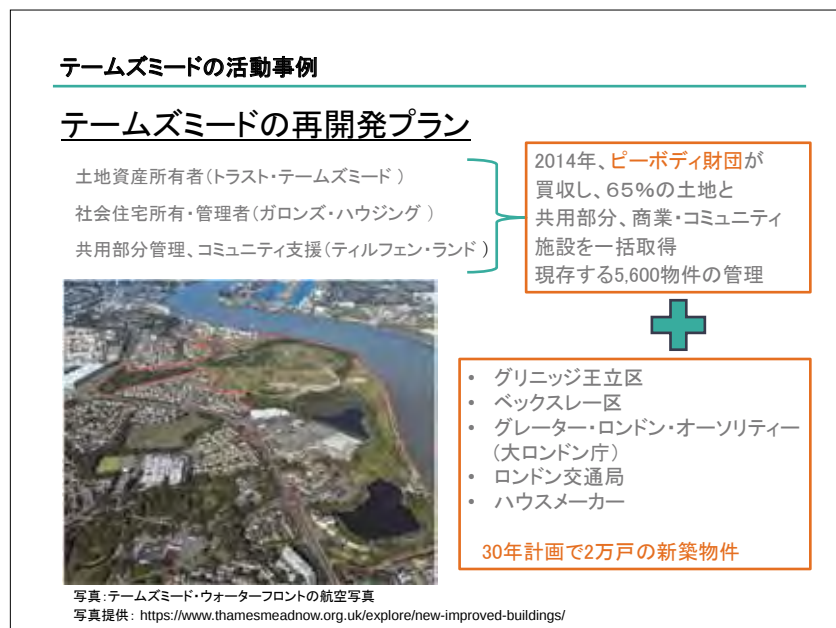
ロンドン南東部に位置するテームズミードには、1960 年代後半にテームズ川

3-4-2 再開発の主要目的

再開発計画はピーボディ財団を中心として、テームズミードが立地するグリニッジ王立区とベックスレー区（ともにロンドンの行政区）の区役所、大ロンド

ン庁、ロンドン交通局、ハウスメーカーが連携して進めている。敷地は、**図 3-15** の航空写真を見てもわかるように、湖や緑にあふれたテムズ川沿いの環境の良い場所である。30 年間にわたる計画で、2 万戸の新築住宅に加え、新しいレジャー、文化・商業施設を建設し、数千人の新規雇用を創出する予定である。

図 3-15



この「テムズミード再開発」について、今年（2024 年）6 月に漆原さんとピーボディ住宅協会の担当者にヒアリングをする機会を得た。彼らが挙げた再開発の主要目的は以下の五つである。「1. テムズミードの生活における人々の日々の体験を改善すること」「2. 新しい住宅、レジャー施設、コミュニティ・スペースを建設すること」「3. 団地内の景観の質を向上させ、人々が公共空間を利用する機会を増やすこと」「4. カルチャーを日常生活の一部とすること」「5. コ

ミュニティがより幸せで、健康で、豊かになるよう支援すること」（**図 3-16**）。

図 3-16



この五つの主要目的のうち、住宅や公共空間に箱物をつくる建設事業は一つのみで、残り四つは住民のウェルビーイング向上のための要素であることを強調しておきたい。テムズミードは過去に社会的な問題を数多く抱えてきた住宅団地であることを踏まえ、単に住宅を提供するだけではなく、コミュニティ活動を充実させ、生活の質を高めることが大切なのだとピーボディ財団は考えているのである。

3-4-3 第 1 期「サウス・テムズミード」

7 期まで計画されている建設工事のうち、工事が完成している第 1 期の「サウス・テムズミード」は、**図 3-17** のマスタープランの赤丸部分に位置しており、

湖に面した敷地に 534 戸の住宅が建設された。そのうちの 55%はアフォーダブル住宅である。アフォーダブル住宅とは、警察官や消防士、看護師、教師など地域にとって必要な人材であるキーワーカーを対象に、購入価格や賃貸価格を下げ提供する住宅のことを指す。英国では住宅価格が高騰しており、平均的な収入の世帯でも住宅購入や賃貸が難しいため、キーワーカーが地域に住めないことが問題になっている。そうした事態を回避するために、主に住宅協会がアフォーダブル住宅を提供しているのである。しかし、アフォーダブル住宅だけでは収益が見込めないため、プロジェクト総工費の 20% を市場価格で販売している住宅（全体の 45% を占めるアフォーダブル住宅以外の住宅）による収益で補いつつ、政府の助成金を受けている。収益をアフォーダブル住宅へ補填する手法は、ソーシャル・エンタープライズのビジネスモデルといえる。

図 3-17

テムズミードの活動事例

ピーボディ財団による事業内容

7つのフェーズにわたるサウス・テムズミード再開発（2019-2037）

- 第1期工事で534戸の住宅を建設、55%がアフォーダブル住宅
- 公共広場、図書館、コミュニティ施設、商店、カフェなどを新設
- 市場価格で販売する住宅で得た利益で、プロジェクトの総工費の20%を確保目標
- ソーシャル・エンタープライズのビジネスモデル



写真左: サウス・テムズミードのマスタープラン、写真右: 第1期工事完成後の外観
地図・写真提供: <https://www.thamesmeadnow.org.uk/explore/new-improved-buildings/> 大塚 (2023年10月)

3-4-4 コミュニティ支援

ピーボディ財団が進める「テムズミード再開発」では、現存のコミュニティがより幸せに、健康で豊かに暮らせるようにすることを目指し、現在、敷地内で 20 以上のコミュニティ施設を提供・運営している。なかにはスタッフが常駐してプログラムを計画・運営している施設もある。たとえば、「サウス・テムズミード」の第1期工事で新たに建設されたのが「ザ・ネスト」(図 3-18 左下写真)というコミュニティ施設である。住宅棟を取り囲む公共広場の正面にあり、1 階には区立図書館(同右上写真)、2 階にはイベント会場(同右下写真)が入っている。この会場は住民に手頃な価格で貸し出しており、結婚式や誕生パーティー、ミュージックイベントなどに使われている。英国人は子どもの誕生日などに大きなパーティを企画するのが大好きなので、住宅団地内に気軽に安く借りられる施設ができたことは、低所得者層の住民にも喜ばれている。

図 3-18

テムズミードの活動事例

コミュニティ施設

- テムズミード内で、20以上のコミュニティ施設をピーボディが所有
- ザ・ネスト(コミュニティ施設と区立図書館) イベント会場を住民の結婚式、誕生パーティーやミュージック・イベントなどに貸し出し



写真左: ザ・ネストの外観と公共広場、写真右上: ベックスレー区立図書館、写真右下: イベント会場
写真提供: 大塚 (2023年10月)

ピーボディ財団には地域の若者をサポートするプログラムもあり、彼らがスキルアップできるようにアドバイザーを派遣している。チームズミードにおいては、地域の若者が集まれるユースセンターを提供し、コンピュータ関係の講習会や、人前でプレゼンテーションするためのスキル、就職活動に必要な履歴書の書き方などを教えるトレーニングプログラムを展開している。また、グループでサッカーをするなどの屋外活動にも力を入れている。家庭外でこのような支援を受けることは、恵まれない環境で育った子どもたちにとってたいへん有益である。たとえば、図 3-19 の上の写真は、住宅改良開発公社による視察の記念に撮影されたものだが、みなさんが着ている T シャツに書かれた「YOUTHBUILD LONDON」とは、建設業界の雇用主などと連携して、恵まれない環境で育った若者たちの就職支援するプログラムである。就職支援だけではなく、優秀な若者の功績をたたえる授賞式も毎年開催している。チームズミードに住む若者の一人も最近受賞したらしく、たいへん喜んでいた。

図 3-19

チームズミードの活動事例

地域のユース支援

- 地域の若者が集まれる場を提供し、スキルアップのトレーニングを提供
- Youthbuild UK より表彰
- 就職活動の支援
- プログラムを住民とデザインし、運営を委託
- ピーボディ・コミュニティ財団と大ロンドン庁が主に出資
- チームズミード・コミュニティ助成金への申請を奨成（例：ラブ・スープ・カフェ、フェスティバルの企画）



写真上：住宅改良開発公社による
チームズミード視察時の、ユースプロ
グラムのメンバーとの記念撮影
写真提供：大塚（2023年10月）
写真下：ラブ・スープ・カフェ
<https://www.westhamesmead.org.uk/wtca-community-hub-hosts-love-soup-cafe/>

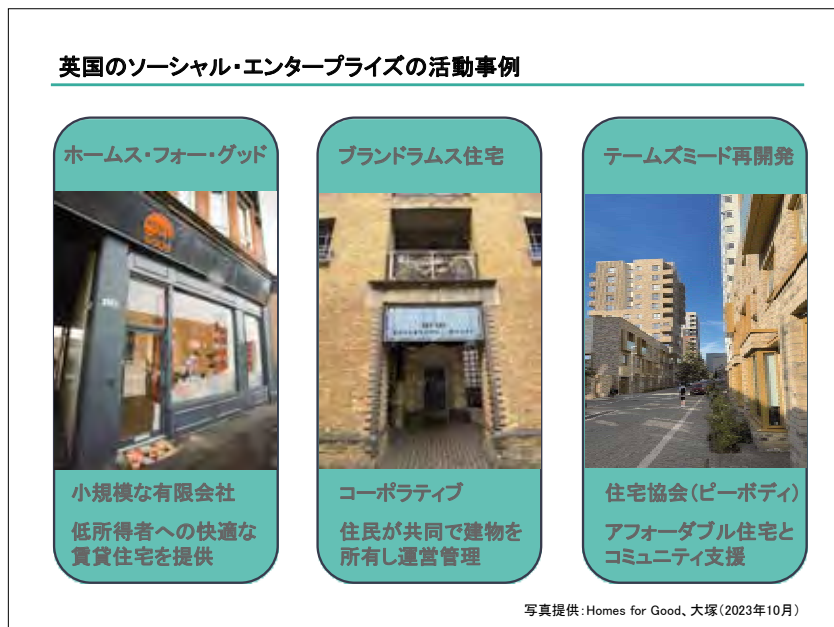
チームズミードのコミュニティ活動は多岐にわたるが、いずれも財団側から一方的に押しつけるのではなく、住民と一緒にプログラムをデザインし、その後の運営は住民に委ねているものである。資金については、ピーボディ・コミュニティ財団や大ロンドン庁が出資しているほか、住民自身が考えたコミュニティ活動に対して支払われる「チームズミード・コミュニティ助成金」というものがあり、申請と活用が奨励されている。図 3-19 の下の写真は、この助成金を使って立ち上げた、たとえば日本でいう「こども食堂」のような「ラブ・スープ・カフェ（Love Soup Café）」である。チームズミードには給食がなくなる学校の長期休みに食事を十分に取れない子どもたちがいるため、このようなコミュニティ活動はとても有意義である。

3-5 社会課題の解決を根幹に据えて

「ホームス・フォー・グッド」は、低所得者に住み心地の良い賃貸住宅を提供する小規模な有限会社。「ブランドラムス住宅」は草の根住民運動から発展し、家賃収入を運営資金として住民が快適に暮らせることを目指すコーポラティブ住宅。そして「チームズミード」は、アフォーダブル住宅の提供とコミュニティ活動を主要目的としつつ、住宅協会であるピーボディ財団の主導で複数パートナーと共同で進めている大規模再開発である（図 3-20）。

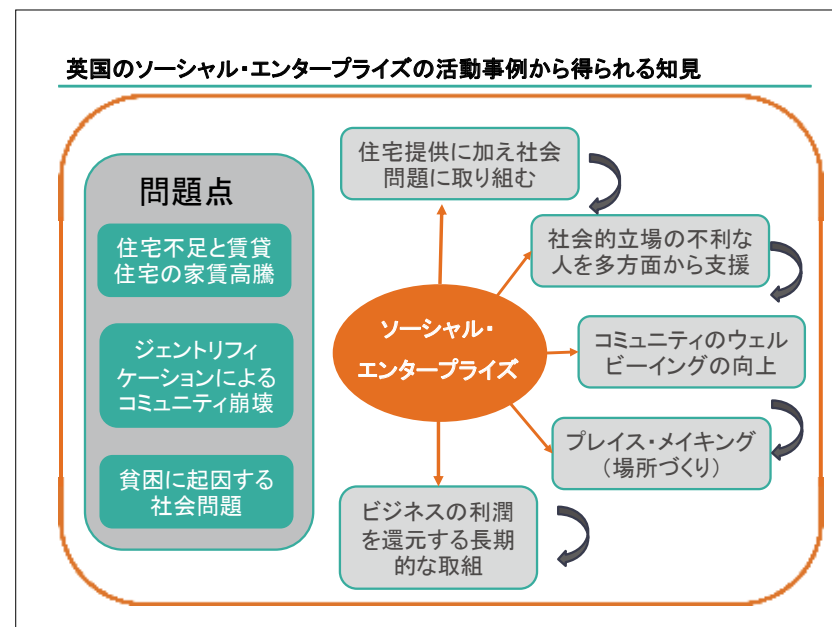
最後に、これらのソーシャル・エンタープライズの活動事例から得られる知見を考えたい。

図 3-20



かで暮らせるような場所づくりをしてきた歴史なのである(図 3-21)。

図 3-21



英国には、住宅不足による賃貸住宅の家賃高騰、民間主導型の再開発によるジェントリフィケーションの進行と、周辺の家賃高騰により地元住民が住めなくなりコミュニティが崩壊、ジェントリフィケーションを免れたものの貧困に起因する社会問題が蔓延する等、さまざまな住宅問題が存在している。英国のソーシャル・エンタープライズは、こうした問題を解決するために発足し、単に低所得者層に住宅を提供するだけでなく、彼・彼女らが抱える社会問題の解決に取り組んできた。今日も社会的立場の不利な人を多方面から支援し、コミュニティのウェルビーイングを向上させるべく予算と労力を費やしている。そうしてビジネスで得られた利益を社会問題解決のための事業に還元し、長期的な取組を実現させてきた。その取組は、言い換えれば「プレイス・メイキング」、つまり、英国のソーシャル・エンタープライズが長年にわたり、住民が幸せに健康で豊

Chapter

政策の隙間から 住まいまちづくりの 変革が生まれる



大月 敏雄

東京大学大学院
工学系研究科建築学専攻 教授

1967年福岡県生まれ。東京大学卒業後、同博士課程修了。博士（工学）。古い集合住宅の住みこなしや、アジアのスラムのまちづくり、戸建て住宅地のマネジメントなどを中心に、住宅政策を研究。著書に『近居』（編著、学芸出版社）、『集合住宅の時間』（王国社）、『町を住みこなす』（岩波新書）、『住宅地のマネジメント』（編著、建築資料研究社）、『市民がまちを育む』（編著、建築資料研究社）ほか。

2024 年住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）が改正され、同法は国土交通省と厚生労働省の共管となった。ここでようやく住まいと暮らしとなりわいと、ケアがセットとなった政策基盤が形成されたといえる。今後の居住政策においてウェルビーイングの基盤としての住まいに何が必要かを考えたい。

4-1 ウェルビーイングの基盤としての住まい

日本において「福祉」という言葉は、これまで英訳の「ウェルフェア（welfare）」の意で用いられてきたものが、近年は「ウェルビーイング（well-being）」というかたちで語られはじめている。そうしたなか、「福祉」と「住宅」とがどのように結びつくのかということが、近年の重要なテーマになってきている。「あしたの賃貸プロジェクト」では、一貫して日本における賃貸住宅のさまざまな可能性を追求してきた。これからのウェルビーイングな住まいを実現する選択肢の一つとなりえる賃貸住宅の可能性についても考えてみたい。

住宅セーフティネット法は、民間の賃貸住宅に入居しにくい多様な立場の人々を対象として、なるべく多くの方々が円滑に賃貸住宅へ入居できることを目的とした法律である。

近年はそういった方々に、どのようなサービスを付随させればウェルビーイングな暮らしができるのか、各方面で追求されてきた。その結果、これまではなかったようなさまざまな賃貸住宅のかたちが現われてくるようになった。

私は、住宅セーフティネット法の見直しのために 2023 年に設置された国交省、厚労省、法務省の 3 省合同検討委員会において座長を務めた。委員会では、従来の住宅セーフティネット法のよりよい方向へ向けた議論を重ねてきた。そこ

での議論を踏まえて、2024 年 5 月に住宅セーフティネット法が改正されるに至った。今回の改正で、私がいちばん重要だと思うのは、従来、国交省の所管であったこの法律が、厚労省と共管になったことである。その変更による現場対応には困難がともなうと思われるが、これまで「住まい」と「福祉」が別々に語られていた日本において、ようやく「住まいと福祉」をともに捉えた政策を考えられるスターティングポイントに立つことができたように思う。

そうした意味で、これからの住宅政策について考えるとき、私は「住宅政策」ではなく「居住政策」と呼びたい。これからの居住政策においては、ウェルビーイングの基盤となる住まいには何が必要であるのかを、改めて考える時期にきているのではないかな。

今日は、英国におけるソーシャル・エンタープライズについて学ぶ機会を得た。日本がすぐさま英国の事例と同じようなことを真似するのではなく、日本独自のソーシャルなものとはいったい何なのか、そこにエンタープライズ的な要素をどのように組み込むことができるのか、そのうえでウェルビーイングとは何かを考えはじめるきっかけになるのであれば、このシンポジウムの意義は大きい。

4-2 「住まいと福祉」に求められる新たな選択肢

「住まいと福祉」を考えるとき、実際の生活でわれわれが直面するのは、年齢を重ねても住宅に住み続けるのか、それとも施設と呼ばれる場所で過ごすのかという、極めて繊細で重要な決断である。こうした状況において、住宅と施設とを行ったり来たりすることを想定した制度や仕組みはほとんど整備されていない。もしそれも可能だとすれば、いつどのように行き来することができるのか。あるいは、従来の「住まいか、施設か」という二分法の枠組みのなかで、私たちの生活を捉えることが適切なのかどうかについても、改めて考え直す必要があ

るだろう。

NHK NEWS WEB の記事（2024 年 7 月 3 日「旧優生保護法は憲法違反」）によると、かつて旧優生保護法下において、障害などを理由に国が子孫を残せないように取り組んできたことに対して、強制不妊手術を受けた人たちが国を訴え、裁判は最高裁にまで持ち込まれた。

最高裁でも、やはり旧優生保護法は憲法違反だとする判断が下され、改めて国の姿勢を変えようという決意が示された。これは単に優生思想の問題に留まらない。健全な人々は住宅に住み続ける一方で、年をとって身体が衰え病気になった方、あるいは精神的な疾患がある方、LGBT をカミングアウトした方、シングルファミリーや、若くして未婚の母になった方など、従来の日本社会ではなかなか受け入れられ難かった方々など、実は意外なほどわれわれの周りにいる多くの方々が、「住宅か、施設か」という選択肢を迫られる局面に直面している。そうした不都合をなるべく解決すると同時に、そもそも施設か住宅かの二分法以外の選択肢はないのだろうかと考えていくと、賃貸住宅が非常に豊かなフィールドにみえてくるのである。賃貸住宅という空間は、用途に応じて柔軟に活用ができ、施設の代わりにもなりえる可能性が高い。今日のテーマに対して、賃貸住宅の空間がその課題に応えるものになれるのではないだろうか。

究極の施設の一例として、精神病院に関する報道を時折目にする。別の NHK の記事（2023 年 2 月 24 日「精神科病院で何が？」）にある「高い死亡退院率」とは、多くの患者が死亡するまで施設から出られないということの意味する。もちろん、多くの精神病院が患者と向き合った結果なのかもしれないが、このような非道な事件が報道されるたびに、施設というものの存在意義を改めて考え直すべき時期に差し掛かっていると感じるのである。

また別の読売新聞オンライン記事（図 4-1、2023 年 12 月 31 日「日伊の医師免許を持つ精神科医パントー・フランチェスコさんが見た日本の精神医療」）は、イタリア人で東京大学博士号を取得し、現在日本で精神科医として働く医師が、日本の精神科施設のあり方に疑問を呈しているというものだ。イタリアは、

世界でも早期に精神病院をほぼゼロにした国である。

図 4-1



出典：読売新聞オンライン、2023 年 12 月 31 日
<https://www.yomiuri.co.jp/yomidr/article/20231226-OYTET50016/>

もちろん、すべての施設に当てはまるわけではないが、精神科病院、高齢者施設、障害者、精神疾患をもつ障害者の方の入所施設で、強制や暴力が蔓延しているといった報道もよく見聞きする。

近年は、発達障害や、軽度の知的障害・精神障害の方が、思いのほか多くいることもわかってきた。これまでは、正式な診断を受ける機会がないために把握できていなかったが、配慮すべき方が全体の 1～2 割程度はいるのではないかともいわれている。いずれにしても施設の数是十分ではなく、利用者は県外にまで施設を探しに行くのだという。これについても、施設と住宅で二分化するから施設が足りないということになる。昨今の空き家問題でもいわれるように、住宅そのものは余っているのだから、ここでギアチェンジしていかなければ

ならない。そうでなければ、われわれはいつまでも足りない施設をつくり続け、余りっ放しの住宅を節税対策としてつくり続けるというような、ちぐはぐな建築のありようを生み続けることになる。そうしたことにきちんと目を向けずに、このままのかたちで、英国のソーシャル・エンタープライズを真似るとするのはかなり無謀である。

4-3 日本における医療機能・施設の現状

これから紹介するのは、日本医師会総合政策研究機構の前田由美子氏による研究資料（図 4-2〔抜粋〕）である。病床数の国際比較において、日本は医療の高度な発達により、近年は常に長寿国として世界のトップに位置している。しかしその一方で、元気で自立して生活できる高齢者が、病気や寝たきりなどの状態を 10 年ほど経て亡くなるということを考えると、病院にかかりっきり、薬に頼りきり、施設に入所したきりとなる期間を平均寿命から差し引くと、日本の実質的な健康寿命は、もう少し若いのではないだろうか。このように、単に平均寿命の高さを評価するのではなく、その背景にある意味をもう一度考え直す方がよいのかもしれない。前田氏の研究資料をみると、病床数の比較だけではみえてこない、国が施設や病院などに託している気持ちみたいなものが垣間見えるように感じられる。

図 4-2

どうしても病床数の国際比較を行う際には、総病床数だけ見て終わるのではなく、医療機能別の病床数も確認しておくことが望ましい。

が、同時に医療だけでなく介護、福祉も含めて全体像を認識しておくことも必要である。

同じような状態の患者（利用者）であっても、医療（入院）が提供される国と、介護が提供される国がある。同じ国の中でも、制度の変更（その根本は医療費削減）によって、病床が削減され、介護での収容が増える国がある。

出典：前田由美子（日本医師会総合政策研究機構）、「日本の病床数」『日医総研リサーチエッセイ No.102』2021 年 3 月 19 日より作成

前田氏の資料によると、人口 1,000 人当たりの総病床数において、日本は、ドイツ、フランス、イタリア、米国、カナダ、英国と比べても多い。そして、これだけ精神病院があって、他国と比べて病院全体の病床数に占める精神病床数がかなり多いことがわかる。

また人口 1,000 人当たりの急性期病床数＋リハビリ病床数では、日本とドイツが 2 強である。しかし、内容をみると、リハビリ病床数はドイツ、フランスが多く、日本にはほとんどない。つまり、ドイツとフランスは、いずれは住宅に復帰するという気持ちを施設側も内包していることが表れている。しかし日本では、あくまでも病院は病院でしかなく、復帰は想定されていない。施設に行ったきりを暗黙に認めているかのような、施設に託す気持ちがここにも表れているのではないだろうか。

急性期病床数＋リハビリ病床数の推移をみても、日本とドイツがもともと高いまま推移している。しかし、精神病床数に限ってみると、ほかのあらゆる国に比べて日本が大きく上回っていることがわかる。これは日本の家族完結主義、すなわち何かあれば基本的に家族が構成員全員の課題を引き受け解決しなければならないという伝統的な家族観に根差している。法律のどこにも明記されていないが、家族が面倒を見られない場合は、国の精神病院が施設としてその役

割を担い支えていくという仕組みとなっている。そこには、地域で支えるとか、病院以外の社会システムで支えるという考え方は乏しく、ほかの多くの国々とはかなり異なるかたちで施設に依存している。これは精神病院だけにかぎらず、ほかのあらゆる高齢者施設でも同じようなことがいえる。こうした現状を冷静に国際比較しながら、もうすこし異なる角度から考えてみるというアプローチがあってもいいのではないかと思う。

しかし、はじめから日本だけが施設数が多いわけではない。日本、スウェーデン、イタリアの精神病床数の推移を前掲前田論文でみると、スウェーデン、イタリアは1980年代頃から病床数が急激に減少し、長期ケアの病床と長期居住型にシフトしていくのがみえてくる。一方日本ではついこの間、療養病床^{*}が長い議論の末に廃止された。つまり、病院で療養しながらなかば生活するのはなく、病院は治療に特化するようなかたちに切り替えられてきた。カナダ、フランス、ドイツ、イタリアでの長期ケア病床および長期居住型施設をみると、数自体はそれほど多いわけではないが、医療を受けながら療養していく長期ケアが結構多い。一方で、日本では、医療を受けながら、住宅的なところに住む長期居住型はかなり少ない。

^{*}療養病床：病院または診療所の病床のうち、主として長期にわたって療養を必要とする患者が入院するための病床

また、日本の病院開設者数は、90年代頃まで伸び続けていた。内訳をみると「医療法人・個人」の数が急速に伸びたあと、横ばいとなっている。このことから、わが国の医療業界というのは、法人・個人による運営で成り立っているということがわかる。

以上のことをまとめると、日本は、急性期とリハビリに対応する病院は多いが、なんとか家に戻そうという動きは少ない。また精神病院が非常に多く、長期ケアと長期居住を前提とした病床数はそれほど多くはない。さらに、ケアに重点が置かれており、同じ施設でも住居系施設ではなく、医療系施設へとシフトしてい

る。

日本には世界に誇るべき医療保険制度がある。しかし、近年ようやく在宅医療の点数増加の傾向が強まってはいるものの、在宅ではあまり利用されず、施設に入ると集中的に利用するという二極的状况で、これについても在宅と施設との間に何かしらの選択肢があり得るのではないだろうか。そのフィールドとなる地域や住宅について、もう一度考え直すべき時期にきていると考えられる。

4-4 住宅政策から居住政策へ

冒頭で私は、「住宅政策」ではなく「居住政策」と呼びたい旨を述べた。「住宅」はその空間や建築物のことを指しているが、住まい方や、住むことを成り立たせるための多様な支援もあわせて、包括的な住まいの提供を考える場合、その領域を「居住政策」と呼ぶべきだと考えている。

これまでもこのシンポジウムで何度か紹介してきたが、日本で最初のパブリックハウジングとされているのが「浅草玉姫町東京市公設長屋」（以下、玉姫公設長屋）である。1911年の浅草の大火災により、吉原の遊郭を中心にたくさん若い女性の方が亡くなった。この災害について、新聞で義捐金を募り、東京市の外郭団体として辛亥救済会が発足。この辛亥救済会を東京市がバックアップするかたちでつくられた復興住宅である（図4-3）。

図 4-3



出典：浅草区役所『浅草区史 下巻』文会堂書店、1914 年より作成

図 4-3 配置図の上あたり一帯に長屋が並ぶ。特徴的なのは、長屋以外に商店式、託児場、浴場、職業紹介所及び宿泊所をつくっていることだ。

2024 年 1 月に能登半島で地震が発生して 10 か月ほどが経とうとしている。災害救助法に基づいて、多くの仮設住宅がつくられた。しかしいまの仮設住宅建設においては、住宅以外のものをつくる予算がどこからも出ないという問題にいつも直面している。玉姫公設長屋は、仮設住宅ではなく復興住宅ではあるが、住宅以外に商いの場として、物を買ったり売ったり、あるいはここで働いたりする場が提供されている。

それから託児所は、今でいう宅老所が地域コミュニティの復興には不可欠であるのと同じような感覚でつくられていたのだろうと想像する。浴場については、当時はもともと家の中に風呂がないので、まちの銭湯が焼けたからここにも銭湯をつくるというのは当たり前の話ではある。銭湯はただ身体を清潔にするためだけでなく、地域の人が寄り集まりコミュニケーションの場としても機能する。能登半島では「輪島 KABULET（カブーレ）」という施設が震災前から展開して

おり、誰でも入れる温泉施設と食事処、カフェなど、みんなが集まる施設に福祉の機能（高齢者向けデイサービスや配食サービス、障害者向けのグループホーム）もあわせもった場所として被災後も展開している。このような機能を仮設住宅にも組み込もうとする動きがあるのだが、10 か月たってようやくそうした場所がつくられようとしている。

このように 100 年以上前の大先輩たちが行ってきた計画は、当然そうあるべきだと思わせられる。家もお金も仕事も失ってしまった人々にとって欠かせない職業紹介所、さらには地域で寝泊まりできる場所がなさそうな人たちを受け入れる宿泊所もあった。これは今でいう無料低額宿泊所で、こうした地域機能は明治時代から続いている。

いまの復興住宅や仮設住宅と比べると、当時は「住宅」だけではなく、「居住」を支える総合的な施設をつくることができていた。なぜこのような取り組みが可能だったのか。それは、火災によって失われたのは人の命と住宅ばかりではなく、商売をする場所や銭湯、子どもを預ける場所も含めた「まち」そのものという考えに立っているからではないか。

4-5 戦前の復興事業に学ぶ「まち」のあり方

住宅を何千戸、何万戸つくっても、まちにはならない。私は、まちに必要なものを「医・食（職）・住」の三つの要素だと考えている。「医」は医療や福祉、公衆衛生。食（職）は、食べることや食べるために稼ぐこと、稼いで生きがいを見つけるということ。そして「住」は住まいである。この「医・食（職）・住」が揃ってはじめて「まち」となる。

これは、いま郊外戸建て住宅地でわれわれが直面している課題にも共通する。東京や大阪などで、1970 年頃に大規模な戸建て住宅団地が数多く建設された。

その多くは住宅のみの計画で、団地内でのアパート建設は制限されるようなこともあった。そのため住民の高齢化率が進み、いまや高齢化率が40～50%にも及ぶ高齢化団地となって疲弊している。住宅だけをたくさんつくっても、まちにはならない。歩いて行ける範囲に買物ができる場所がなかったり、若い世代が住めるような賃貸住宅建設の制限をしてきたことがいまの疲弊を引き起こしているのだとすれば、住宅だけをつくってまちづくりになったような気になっていた日本から、そろそろ脱却する必要があるのではないだろうか。

100年前は、火災によってまちがなくなったのだから、まちを復興しなければならないと考えていた。しかし戦後の日本は、まちがなくなったのに、住宅だけを復興する方向へと走りがちである。この背景の一つとして、戦前の復興事業は、内務省社会局が中心に行っていたことが挙げられる。内務省社会局は、いまの国交省の住宅局や厚労省に相当し、一つの部局で福祉も住宅も扱っていたため、住宅政策ではなく居住政策として事業展開することができた。しかし戦中、戦後は、国交省と厚労省の仕事に完全に分かれて現在に至っている。

今回の住宅セーフティネット法の改正では、これまで国交省が所管していた同法を、国交省と厚労省の両方が所管するという画期的な改編が行われた。これにより、100年前の居住政策のあり方に戻そうとする機運が高まっていると感じている。

101年前の関東大震災を契機に、財団法人同潤会が国内外の義捐金によって設立されてからちょうど100年になる（図4-4）。同潤会がつくった仮設住宅には、授産場というものがあった。授産場にもさまざまな種類があるが、この場所には、当時は最先端の道具だったミシンが備えてあった（図4-5右写真）。仮住宅に住む女子がミシンの縫製技術を習得し、ここで働いてお給金を得て生活の足しにしたり、さらにはここで習得した技術を活かしてよりよい職を見つける機会を提供するというような、いわば「なりわいの復興支援」である。

このように戦前までは地域の自立支援も施設計画に入れ込んでいた。それがいまの災害救助法ではできないというのが、私としては本当に不思議でならない。

図4-4

1923年 関東大震災



出典：同潤会『同潤会十年史』1934年

図4-5

82年前の仮住宅の経験

1923(大正12)年
関東大震災

1924(大正13年)
財団法人同潤会設立

■仮住宅事業
大正13年度
7ヶ所、2,160戸
※復興住宅と同時建設



方南仮住宅、授産場。

出典：同潤会『同潤会十年史』1934年

同潤会は、方南、平塚、中新井など、数々の仮設住宅をつくった。図4-6は、同潤会仮設住宅の住宅以外の機能の有無について調べたものである。「救助費給与」は義捐金の給付、「訪問婦」は「おじいちゃん大丈夫？」などと家庭訪問をするもの。これらに加えて、仮設浴場、診療所も、ほとんどの仮設住宅に併設されていた。果たして現在の我々の仮設住宅において、診療所併設の仮設住宅があるだろうか。

住宅名	方南	平塚	中新井	洞森	奥戸	砂町	塩崎町
所在地	杉並区方南町	在原区中延町	板橋区中新井町	目黒区会方理町	葛飾区上平井町	城東区北砂町八丁目	深川区塩崎町
敷地面積	10,289坪	5,571坪	4,266坪	6,000坪	5,859坪	4,220坪	5,495坪
坪当り代	5.5銭	12.0銭	6.0銭	8.0銭	5.0銭	12.0銭	20.0銭
借入年月日	大正13年10月10日	大正13年10月12日	大正13年10月22日	大正13年12月3日	大正13年10月10日	大正13年10月11日	大正13年11月14日
工事着手年月日	大正13年10月7日	大正13年10月21日	大正13年10月21日	大正13年10月7日	大正13年10月7日	大正13年10月17日	大正14年2月13日
工事竣工年月日	大正13年11月25日	大正13年11月25日	大正13年11月17日	大正13年11月17日	大正13年11月17日	大正13年11月17日	大正13年11月3日
戸数	405戸	304戸	238戸	291戸	312戸	256戸	(第一期)229戸 (第二期)123戸
転用	9戸を授産場 18戸を託児所 へ	8戸を授産場 16戸を託児所 へ				18戸を託児所 へ	
託児所	●	●				●	
授産場	●	●					
救助費給与	●	●	●	●	●	●	●
訪問婦	●	●	●	●	●	●	●
飯飯浴場	●	●	●	●	●	●	●
診療所	●	●	●	●	●	●	
小賣融通及 び人事相談	●			●		●	
職業相談	●	●	●	●	●	●	

それから小口融資や人事相談、職業相談もほとんどの仮住宅に併設されていた。小口融資はいわばマイクロクレジットで、新しく仕事を立ち上げるときに仮住宅に融資が届く仕組みだ。いまはどうかというと、「役場に小口融資の相談窓口があるからそこに行って相談してください」という。地域のバス便さえも途絶えているというのに、役場に行かなければならない。

では、ソーシャル・エンタープライズの「エンタープライズ」とはどういうことか。

棟の授産場があり、ここで住民が働いて畳、ゴザ、畳表などを生産していた。

近江中央病院
 Bird's-eye View of the Hospital in the
 Shiga Area. Shiga University of Medical Science
 保育所
 あそか病院 医務
 医務
 コミュニティ施設
 文芸部
 生涯教育
 善隣館
 医務室、図書室、講堂
 生活・就・教育
 ゴザ工場
 授産場
 店舗併用住宅
 住宅
 生活・就業
 住吉授産場(ゴザ工場) 複合住宅改修に使う(事業推進)

善隣館児童遊戯室
 内務省社会局 同潤会 猿江裏町不良住宅地区改良事業 (1927-)

当時、同潤会は5,000戸以上の賃貸住宅を経営していたので、授産場を活用して賃貸住宅経営に充てていた。大もうけしなくてもいいので、ここでできた産品を地域や関係者間で回して、リーズナブルにある種の経済圏をつくっていくというようなことも考えられていた。これもおよそ100年前の話なのである。私たちがこれからの公営住宅などを考えていくにあたり、明日にでも参考にできるような話であると思う。

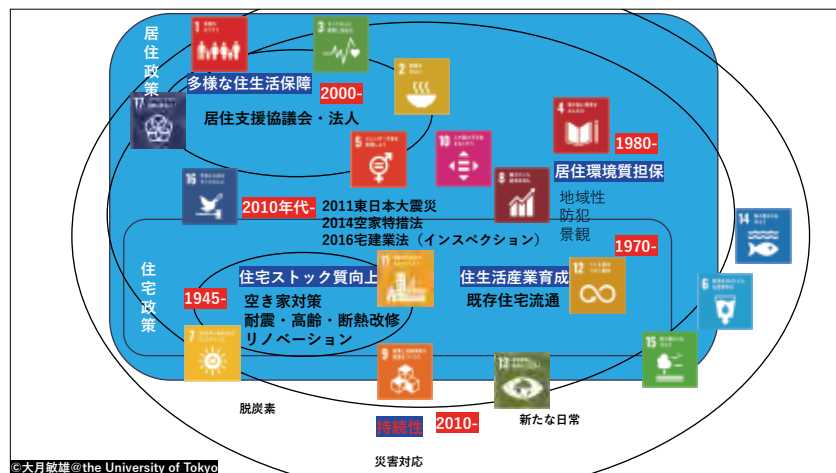
4-5 戦前の復興事業に学ぶ「まち」のあり方 103

のまま敗戦を迎え、戦後もそこから出発しているので、戦後の公営住宅、公共住宅は、住宅だけをつくるのが仕事だと、徹底してそうってしまった。戦後直後にできた災害救助法が、そのまま1行たりとも改正せずに今の日本の住宅政策に引き継がれているのである。

4-6 求められる居住政策とその課題

図4-8は住宅政策および居住政策の見取り図である。1945年以降は住宅供給の数が最優先され、1970年代後半になって住宅数が満たされると、次に求められたのは住戸面積の拡大であった。その後も、現在であればCO₂対策として各種設備を導入するなど、住宅ストックとしての質の向上が推し進められてきた。近年では、空き家対策も新たな検討課題として浮かび上がってきている。

図4-8



そこに派生して1970年代から住宅産業の育成が進められ、住宅政策は経済政策の側面を強めていく。これが日本の住宅政策の根幹であるということは今も

ほとんど変わらない。1980年代になると、HOPE計画（地域住宅計画）や地域の風土に合った公営住宅の計画など、地域性が重視されるようになった。ほかにも、防犯性や防災性、景観的要素、居住環境といったものへの関心が高まってきた。しかし、居住政策に目が向くのは経済が好調な時期にかぎられ、経済が悪くなるとそれらには言及されなくなる傾向にある。

2000年以降の新たな動きとして、国の住宅政策の基本法であった住宅建設計画法が住生活基本計画へと変わった。「住生活」という居住政策に近い言葉が躍り出てきたが、具体的な方向性については明確な理解が浸透しないまま、21世紀も四半世紀が経ってしまったというかたちである。

その後、2008年のリーマンショックで不安定雇用の増加が顕著になり、経済が揺さぶられると、すぐにホームレス増加が社会問題となった。これは、コロナウイルス感染症の流行においても似たような状況であったことは記憶に新しい。それから、2011年の東日本大震災以来、毎年たくさんの災害被害者が出て、それまで普通に暮らしていた人が全く普通に暮らせなくなってしまうという経験もしてきた。

他方で、たとえばLGBTの問題や、母子家庭の人々が社会から疎外されて立ち行かなくなっていること、母子家庭の問題と貧困の問題とがセットになっていること、また、外国人や高齢者の居住問題だけではなく、軽度の知的障害、発達障害、精神障害の方の問題、あるいは刑務所出所者が、軽犯罪を繰り返して、再び刑務所に入所するというような再犯の問題、そういったことと住宅の問題とは、実は非常に関連があるのではないかということから、2007年に住宅セーフティネット法が制定された。これにより、手助けが必要な方々にしかるべき手助けをしながら住まいを確保して住んでもらうという支援の方法を模索し続けているというのが、もっとも新しい住宅政策の領域である。

以上は、国交省の住宅局ベースでみた話であるが、2022 年の 12 月に、全世代型社会保障構築会議という内閣官房直属の会議体が報告書を提出した(図 4-9)。

図 4-9

4つの分野

- 1) こども・子育て支援の充実
- 2) 働き方に中立的な社会保障制度等の構築
- 3) 医療・介護制度の改革

4) 「地域共生社会」の実現

① 一人ひとりに寄り添う支援とつながりの創出

② 住まいの確保

・入居後の総合的な生活支援も含めて、地域住民の生活を維持するための基盤となる住まいが確保されるための環境整備が必要

・住まい政策を社会保障の重要な課題として位置づけ、そのために必要となる施策を本格的に展開すべき

・ハードとしての住宅の提供のみならず、個別の状況に応じて、ICT も活用しつつ、地域とつながる居住環境や見守り・相談支援の提供をあわせて行うことが求められる

・行政における様々な分野の関係部署や、居住支援法人及び居住支援協議会、不動産団体、社会福祉法人、NPO 等の関係団体が連携を深めつつ、住まい支援に関する総合的な窓口や支援体制について、それぞれの地域の実情に合った形で構築

・入居者だけでなく、「大家の安心」という視点も含めて、入居後の支援について一体的に検討

・空き地・空き家の活用や、まちづくりといった観点から、地域の実情に応じた対応を検討

4つ目の柱として「地域共生社会」
その中に「住まいの確保」

出典：全世代型社会保障構築会議『全世代型社会保障構築会議 報告書』2022 年

ここでは四つの柱を示している。1 番に「こども・子育て支援の充実」、2 番が「働き方改革」、3 番が「医療・介護制度の改革」、4 番が『「地域共生社会」の実現』である。「こども・子育て」という言葉が近年急に行政用語として用いられるようになった背景には、この報告書の影響がある。それから「働き方改革」もその一つである。1、2 番目はこれまでの政治の中で実際に議論されてきた。3 番目の「医療や介護制度」は常に途上にある。

そして 4 番目の「地域共生社会づくり」の課題の一つとして「住まいの確保」が位置付けられており、住生活基本計画に非常に近いかたちをもつ政策として、これが内閣府からも提示された。

4-7 「住宅セーフティネット法」の新たな取り組み

居住政策の重要性に、いま改めて注目が高まっている。そもそも、住宅セーフティネット法とは何なのか。この法の対象となる「住宅確保要配慮者」とは、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子ども（高校生相当まで）を養育している者、その他政令や条例で定める対象者（たとえば外国人や大規模災害の被災者など）である。

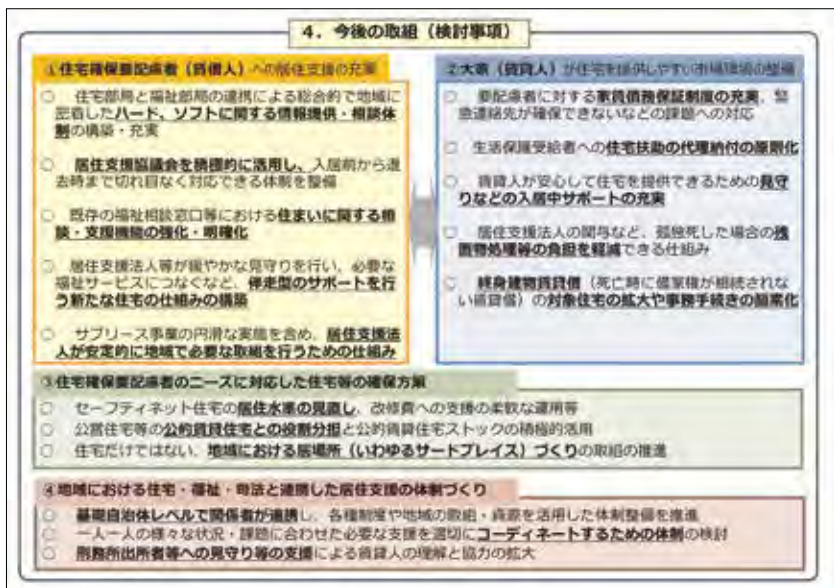
2007 年に制定された「住宅セーフティネット法」をより包括的なかたちでバージョンアップするために、冒頭で述べた、2023 年に「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能のあり方に関する検討会」の委員の方々とともに、これからの方針を以下のように定めたのである(図 4-10・11)。

図 4-10

住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会（厚生労働省、国土交通省、法務省による共同設置）	
検討会の概要	委員等（国・自治体、関係機関・団体）
【趣 旨】 生活困窮者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、所得低所得者などの住宅の確保に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）が安心して生活を送るためには、生活の基盤となる住まいを確保することが重要であり、今後の社会課題の解決に向けて、住宅確保要配慮者の居住ニーズは多様化することが見込まれる。 このため、厚生労働省、国土交通省、法務省の3省合同による本検討会を設置し、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方について検討する。	【委 員】 小寺 敬雄 東京大学大学院工学系研究科 教授 井上 祐樹 日本社会政策大学院助教授 教授 市森 祐介 東京経済大学現代社会学部 助教授 中川 雅之 日本大学経済学部 教授 三浦 謙 京都大学大学院工学研究科 教授 奥田 孝子 日本大学法学部 教授 奥田 裕也 (一社) 全国居住支援法人協議会幹事代表 副会長 HPO法人物産 理事長 伊藤 木の葉 (一社) 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会 石野 直樹 (一社) 日本賃貸住宅管理協会 常務理事 奥田 直太郎 (一社) 全国学生連合会(学生運動連合会) 理事長 三村 健 (一社) 全国居住支援法人協議会幹事代表 副会長 (一社) 全国賃貸住宅管理協会 常務理事 出口 直樹 (一社) 全国学生連合会 常務理事 吉井 正人 社会福祉法人東京社会福祉協議会 常務理事 細井 裕 東京福祉大学社会福祉学部 教授 林 望一 全国学生連合会(学生運動連合会) 幹事 松崎 康弘 名古屋大学法学部 教授
【事務局】 厚生労働省、国土交通省、法務省	【オブザーバー】 独立行政法人 都市再生機構 独立行政法人 国土交通政策研究機構
検討項目 ①住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅を確保しやすくする方法 ②住宅確保要配慮者が円滑に入居でき、かつ適切な支援につなげるための方法 ③入居後の生活支援策を含めた、住宅確保要配慮者に対する居住支援機能のあり方 ④大家等が安心して貸せる環境整備のあり方	
スケジュール 令和5年7月3日第1回検討会を開催、9月21日第4回（これまでに開催）の開催（中間とりまとめ策定） 年度に、第5回中間とりまとめ策定予定。	

出典：社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第 57 回）資料、2023 年 11 月 13 日

図 4-11



出典：社会資本整備審議会住宅地分科会（第57回）資料、2023年11月13日

新たな取り組みの一つは、借りる人（住宅確保要配慮者）への居住支援を充実させることである。具体的には居住支援協議会や居住支援法人などを法で定めて、都道府県、市町村ベースで運用することで、対象となる人々に必要な支援を届けていこうとしている。

もう一つ重要なのは、貸す側（大家）の心のハードルに関わる問題解決のための支援である。たとえば高齢入居者に対しては、孤独死や死亡時の残置物処理の大変さや、家賃滞納に対する懸念から貸し渋りが生じやすい。そうした懸念を抑制するために、家賃保証の制度拡充や、生活保護の住宅扶助の代理納付、あるいは見守りなどのサポートの充実、残置物処理の方法を定めるなどの支援に取り組もうとしている。これにより、大家が住宅確保要配慮者に対しても住宅を提供しやすい市場環境整備を行うという考えである。

そのほかに、公営住宅も含めて、その役割や向かうべき方向性を示し、サー

ドプレイス・居場所づくりを行うこと。さらに、行政全体として居住支援協議会を充実させるなどが検討案には描かれている。

そうして、2024年5月に改正住宅セーフティネット法が成立した（図 4-12）。この改正法が、国土交通省と厚生労働省の共管であることは先に述べた。また新たな試みとして、居住サポート住宅という新しいタイプの賃貸住宅の認定制度を始めようとしている。ただし、これについての細かい議論はいまなお継続中でいまだ全貌はみえていない。さらに、居住支援協議会設置の努力義務化や、居住支援法人に対する支援などが新しく描かれるようになった。

図 4-12

そして
2024年5月 改正住宅セーフティネット法成立

- 国土交通省と厚生労働省の共管
- 居住サポート住宅の創設
- 居住支援協議会設置努力義務化
- 居住支援法人の活躍支援（サポート費は誰が払う？）

改正法案に盛り込まれた新たな認定制度である「居住サポート住宅」は、2025年の秋からスタートする（図 4-13 左下）。これは大家と居住支援法人などの団体が一緒に登録をすることで、国の補助金がつくなどさまざまなメリットもある。この居住サポート住宅は、家を提供するだけではなく、居住サポートをしてくれる団体と一緒に見守りや相談、病気になった場合には、また別のシステムにつないでいくということを一体として認定しようというものである。大家さんたちにはぜひ、この認定制度にこれから目を配っていただきたい。

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

図10-10-1 居住支援法人等による賃貸住宅の供給促進

居住支援法人等が大家と連携し、

①日常の安否確認・見守り

②生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ を行う住宅(居住サポート住宅)を創設

く改正則「セーフティネット賃貸住宅」の創設

「大家が悩まないこと」、「その物件価格を安易すること」が賛成理由に住宅を供給

く改正則「居住サポート住宅」を創設

「居住支援法人等」が「サポート条件」のもとで賃貸連帯者に住宅を供給

※条件①～④のうち③は、居住支援法人のみの対象

①207等による新居確保

②207等による新居確保

③207等による新居確保

④207等による新居確保

⑤207等による新居確保

⑥207等による新居確保

⑦207等による新居確保

⑧207等による新居確保

⑨207等による新居確保

⑩207等による新居確保

⑪207等による新居確保

⑫207等による新居確保

⑬207等による新居確保

⑭207等による新居確保

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

207等

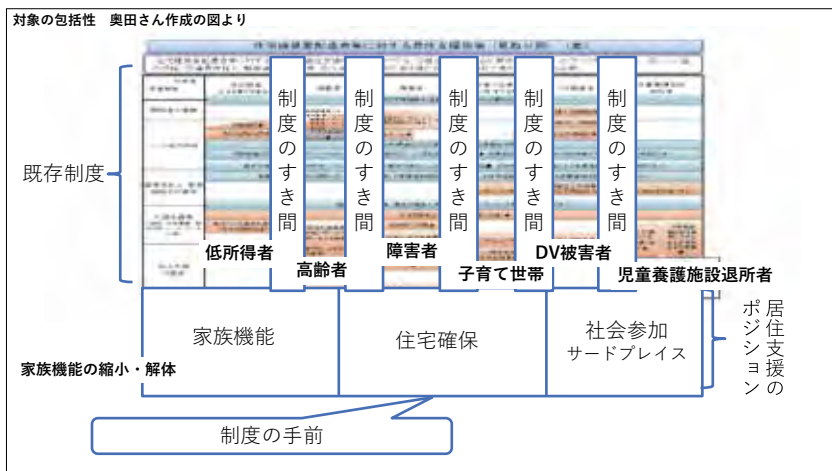
207等

住宅セーフティネット法の対象者は、被災者や、自宅があってもDVや虐待を受けている人、ネグレクト状態にある人、8050問題を抱える人、非正規雇用者や外国人、さらには精神病棟やさまざまな施設から何らかの事情で退所せざるを得なくなった人などである（図4-14）。加えて貧困ビジネスの温床となっているケースも少なからず存在する無料低額宿泊所や、シェルター、ネットカフェといった仮の住まい的なところから、何か起これば退去せざるを得ない人、もともと路上で生活をしている人など、実にたくさんいる。

たとえば 8050 問題などで、家族がいるのだから家族が養えばいいとか、親がいるから施設には行かなくてもよいとか、ぎりぎりまで家族が養って一緒に暮らしていくというようなことが、これまでは当たり前のようにみられた。しかし、これほど家族が縮小しているなかで、いまの家族では従来の家族機能は担えないということが起こる。今後、家族ではもうどうにもならないようなケースをどのように支援していけばよいのだろうか。

図 4-15

対象の包括性 奥田さん作成の図より



作図：奥田知志（一般社団法人全国居住支援協議会共同代表、副会長）／NPO 法人抱樸

去年の10月に、埼玉県で「子どもの放置禁止条例」が提出されたという報道をみて驚いた。のちに撤回されたが、これは小学校3年生以下の子どもを自宅に残したまま保護者が外出することを禁止するもので、それが児童虐待に当たるといふ。この条例が施行された場合、共働きの家庭はどうすればよいのか。子どもは、両親が家庭内で面倒をみるものだとして平然と語られていたというが、「家族のなかで解決すべき」とか「施設の中で対応すべき」という考え方は、かなり時代遅れになりつつある。いまは多様な課題を社会全体でシェアしながら解決していくということが求められている。それにもかかわらず、依然として従来の価値観が支配的で、これが課題解決の足かせとなっている。

4-8 ウェルビーイングを育む賃貸住宅の可能性

最後に、ウェルビーイングとは何か？ということについて考えたい（図 4-16）。

憲法第25条では「すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する」と定めており、国民に対して最低限度の生活水準を保証している。そして、その最低限度の生活からも取り残されてしまった人には、国や施設、制度を通じて支援するという考え方は、非常に優れたものであることに間違いはない。

図 4-16

ウェルビーイングとは何か？

これまでの憲法25条の生存権を基盤とした住宅の確保がこれまで実施されてきた。

第二十五条

すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。

②国は、すべての生活部面について、社会福祉、社会保障及び公衆衛生の向上及び増進に努めなければならない。

最低限度の保障 ナショナルミニマム、シビルミニマム、・・・最低基準

先に述べた住宅政策の観点からみると、スタンダードを定めるということ自体は決して間違いではなく、一定の意義がある。しかし、スタンダードだけで世の中の課題を解決しようとする、戸数・面積・設備という数に還元される政策論が展開されていく。最近では、CO₂削減や耐震性向上といった観点から、スタンダードを維持するために住宅への設備投資が加速している。その結果、住宅が重装備化し、住宅の価格はますます高くなっていく。そうした限界を、我々は迎えているのではないだろうか（図 4-17）。

図 4-17

憲法25条の生存権を基盤とした住宅の確保がこれまで実施されてきた。

これは、住宅の側面からは戸数・面積・設備、
そして人の側面からは収入階層という
数値に還元されうる政策論として展開され、

国民に必要な住戸数が満たされた1970年代全般以降は、
面積の増大、耐震・対CO2といった課題に即した
住宅の重装備化が、
経済政策の一環としても推進されてきた。

これに対して、憲法第13条に私は着目している（図4-18）。「すべて国民は、個人として尊重される」「生命、自由及び幸福追求に対する国民の権利については、（中略）国政の上で、最大の尊重を必要とする」、これは幸福追求権と呼ばれているものである。これを私なりに解釈すると、「その人なりの幸福、個人として尊重する。その人としての幸福を実感できる」という、まさしくウェルビーイングそのものを示しているのではないだろうか。そうだとすると、一定のスタンダードを守ったうえで、空き家などをうまく活用し、その人にあった生活が実現できるように、適切な相談や対話を重ねながら賃貸住宅が活用されていくことが望ましい。

図 4-18

しかるに、すでに数量的な課題は戸建持ち家、賃貸共同、公共住宅のいずれにおいても空き家問題に象徴されるようにほぼ達成の域を超えている。

逆に、今深刻な課題となっているのは、憲法13条の幸福追求権を基盤とした、「その人なりの幸福が実感できる（これがすなわちウェルビーイングなのでは？）」「居住環境の実現である。

第十三条

すべて国民は、個人として尊重される。

生命、自由及び幸福追求に対する国民の権利については、公共の福祉に反しない限り、立法その他の国政の上で、最大の尊重を必要とする。

この100年ほどの間、住まいと施設が分離してきた結果、家族完結主義と施設完結主義に分かれた。しかし、家の中の虐待や、施設の中の虐待など、それぞれが限界に達している。

家や施設がたくさんあればまちになるのではない。家と施設とそれをつなぐ混成体がまちである。医食（職）住と居場所の混成体としてのまちづくりが、これからの基盤となっていくのだとすると、そのなかで賃貸住宅というものが成り立つなら、賃貸住宅の役割はもっと評価されてくるのではないだろうか（図4-19）。

図 4-19

住まい と 施設		の分離思想
家族	と 社会・国家	
家族完結主義	住まい内の虐待	DV
施設完結主義	施設内の虐待	精神・高齢者施設
住まい	と 施設	
家族	と 社会・国家	
の開放的・相補的關係構築		
町のあり方（作り直し方）が大きく問われている		
住まい と 施設 の間にあり、それをつなぐものが「町」（医職住と居場所の混成体）		

4-9 事例紹介：住まいと施設の枠を超えた次の選択肢

最後に、住まいと施設のあいだのような選択肢として、賃貸住宅を活用した2件の事例を紹介する。

まず、大分にある居住支援法人「NPO 法人住むケアおおいた」が運営しているアパートである。このアパートはL字型で構成されており、一方の棟は障害者のためのグループホームで、1階には共有の食堂のような場所がある。ここ

に住むある親子は、精神障害をもつ息子と父親がずっと2人きりで暮らしていたが、なかなか住むところがみつからず、ようやくこのアパートに入居した。現在、父親は一方の棟に、子どもはもう一方の棟に住んで、それぞれ一人暮らしをしている。L字型の建物に複数の機能をもたせることで、こういう人たちが救われている。制度の隙間にいる人たちを救うために、賃貸住宅をすこし工夫することで活用方法の可能性が広がる好事例といえる。

次の事例は、最近、私と私の教え子の齋藤隆太郎君で設計した3戸ほどの住宅と、「NPO 法人ライフサポートセンター HAPPY」のオフィスである（図4-20～21）。ここを拠点に、NPO が地域の独り暮らしの女性を支援している。庭はみんなで手入れをし、石垣もつくった。

またこの場所で、地域の90歳ぐらいのおばあちゃんを任意後見で見守る取組も行われている。いまの家に住めなくなったらここに引っ越しをして、最期までともに暮らしながら活動が続けるという。

住戸は3戸だけではあるが、賃貸住宅を家の延長として見守る取組が少しずつ広がりつつある。こうした多様な賃貸住宅が増えていけば、一人ひとりの話を聞きながら、状況に応じた支援を提供できる。これからのウェルビーイングの基盤としての住宅のあり方を実現する一つの手立てになるのではないか。

図4-20 NPO法人ライフサポートセンターHAPPY「都城ハッピーハット」
（設計：大月敏雄＋齋藤隆太郎）



図4-21



Chapter

英国の住宅危機を解決し、 居住者の幸せとコミュニティづくり を支援する革新的手法 ～ウェルビーイングをはぐくむ住まいとは？



キャサリン・ヒバート
Katharine Hibbert

ドット・ドット・ドット・プロパティ
Dot Dot Dot Property Ltd.,
創設者・会長 Founder & Chair

ケンブリッジ大学哲学科卒、同大 MBA 修了。空きビルをボランティア希望者のための住居として活用し、2011年の設立以来、英国の何千人もの人々に、地域の家賃相場の66%以下で住居を提供してきた。住宅協会コープ・ホームズ (Co-op Homes) の会長も務めている。

英国には住宅問題の長い歴史があり、その解決のために革新的な取組が必要とされてきた。空きビルを、ボランティア活動を希望する人々のために安価な住宅として提供するわが社の手法も、現在の英国の住宅制度や住宅危機と切り離せない。Dot Dot Dot Property（ドット・ドット・ドットプロパティ）社は、居住者が自分らしく生活する環境を作り、コミュニティを豊かにするだけでなく、従業員に適切な給与を支払い、チームの成長と有意義な仕事の創造に努めている。ソーシャル・エンタープライズ創業者にとっての英国という恵まれた環境、創業時の役立った仕組みや苦労した点についてもお話したい。



5-1 ソーシャル・エンタープライズ 「Dot Dot Dot Property 社」の設立

今日は、私が 2011 年に設立したソーシャル・エンタープライズ「Dot Dot Dot Property 社（以下、ドット・ドット・ドット）」について紹介する。

ドット・ドット・ドットでは、空きビルを活用し、ボランティア活動を希望する人々に対して安価な住居を提供する活動を行っている。これまでに何千人もの方々に住居を提供し、居住者が何十万時間にもわたってボランティア活動に参加できるよう支援してきた。

はじめに、英国と日本とを比較しながら、私たちの仕事の背景や、ビジネスモデルについて説明したい。そして、私たちのアプローチが入居者のウェルビー

イングをどのように向上させ、また不動産オーナーに対してはどのような効果をもたらしているのかについても話をしたい（図 5-1）。

図 5-1

本日の内容

- 1 背景
- 2 Dot Dot Dot のウェルビーイング向上へのアプローチ
- 3 素晴らしい雇用を創出するためのDot Dot Dot のアプローチ
- 4 Dot Dot Dot の成功を支える要因



また、私たちはボランティア活動支援やコミュニティづくりの支援に力を入れており、その理由について事例を挙げて紹介する。さらに、ドット・ドット・ドットで働くことを希望する人が多い理由についても、ウェルビーイングに関連して述べる。そして最後には、私たちが成功した要因と、直面した困難についてもお話したい。

5-2 ウェルビーイングに関する日英比較

まずは、英国と日本の社会状況を比較しながら、私たちの仕事の背景について説明する。

英国には「The grass is always greener on the other side（向こう側の草は、常により緑に見える）」ということわざがある。日本にも「隣の芝生は青い」ということわざがあるように、常に自分よりも他人のものの方がより良く見えてしまうのは、どちらの国においても同じようだ。

今回の来日前、友人や同僚に「英国のウェルビーイング推進について講演す

るために訪日するのよ」と話をすると、みんなが驚いた。というのは、日本のほうが英国よりも社会的な仕組みがうまく働いていることも多く、日本の取り組みから、われわれが学べるものがたくさんあるはずであるからだ。たとえば、日本は平均寿命が非常に長く、犯罪率も低い。さらに、インフラも整備されており、こうしたことについては非常にうらやましく感じる。

日本と英国とをデータで比較してみると（図 5-2）、平均寿命については、英国は男性 79 歳、女性 83 歳だが、日本は男性 81 歳、女性 88 歳である。日本での故意の殺人率は 10 万人に 0.233 件で、主要国の中でもっとも低く、そして世界でも第 102 位だ。英国の同じ統計では 10 万人に 1.148 件で、世界では第 63 位である。また、日本は数分おきに全国を新幹線が走っていて、時間も正確で、とても清潔だ。一方英国では、ロンドンからマンチェスターまでの、たった一本の高速鉄道「HS2」（ハイスピード 2）の新設にも失敗した。全長 340km を結ぶ列車は信頼性に欠け、信じられないほど複雑化している。

図 5-2

隣の芝生は青い ～日英データ比較		
	日本	英国
殺人発生率 出典：UNODCデータ	人口10万人あたり0.233件 世界で12番目に低い。大国の中で最低	人口10万人あたり1.148件 世界63位
平均寿命 出典：国連2023年データ	男性81歳、女性88歳	男性79歳、女性83歳
幸福度 出典：世界幸福度報告書2022	幸福度指数6.13 G7の中で最低	幸福度指数6.8 G7で4位
見知らぬ人への寛大さ 出典：CAF世界寄付指数2024	総合寄付指数20 先月、24%が見知らぬ人を助け、17%が寄付し、19%がボランティア活動を行った。 世界141位	総合寄付指数49 先月、55%が見知らぬ人を助け、67%が寄付し、26%がボランティア活動を行った。 世界22位

このように日本は、国民の健康と安全を守ることに成功している。国民がウェルビーイングを享受できるようにするためには、まず国民が健康で、そして安全

であることが第一である。このことは、おそらく英国よりも日本のほうが基本的な整備が進んでいるのではないだろうか。

一方で、われわれ英国のほうが、ウェルビーイングの推進という意味では成功していることを示すデータもある。幸福度の調査においては、英国人は日本人よりも幸福だと感じている。G7 の中で英国は第 4 位、日本は G7 の中で最下位という評価である。さらには、見知らぬ人に対して英国人のほうがより寛大であるというデータもある。CAF World Giving Index（CAF 世界寄付指数）によると、英国人のほうが他人を助ける確率が高く、慈善団体に対して寄付をすることも多い。また、より多くの時間をボランティア活動に割いているという。

しかし、幸福度や寛大さについては、各国特有な文化背景が影響するため、データのみでの国際比較は難しい。日本人が礼儀正しく勤勉で、人に迷惑をかけないような行いは、寛大さの表れともいえるのだから。

私たちはお互いから学び合えることがあるのではないだろうか。日本の制度は、福祉を推進するのにはとても効果的に見える。一方で、英国のほうがウェルビーイングの推進においては長けているのかもしれない。今回のシンポジウムは、私が学んだこと、そしてドット・ドット・ドットの成功事例を共有するとともに、日本の皆さまからも多くを学ぶ機会となることを嬉しく思う。

はじめに、日本と英国の 2000 年以降の住宅価格の推移を比較しながらみていく（図 5-3）。

図 5-3 は、インフレ調整後の住宅価格の推移を示し、図 5-4 は所得に対する住宅価格の比率を示している。両グラフとも 2015 年の値を 100 とした指数で表すと、どちらも似たようなかたちで推移していることがわかる。

ご覧のとおり、英国も日本も住宅価格は過去 15 年間かなり安定している。しかし、そこに至るまでの経緯として、日本と英国では真逆の方向からそこに落ち着いている。

図 5-3 日本と英国の住宅価格推移 (2015年を100とする)

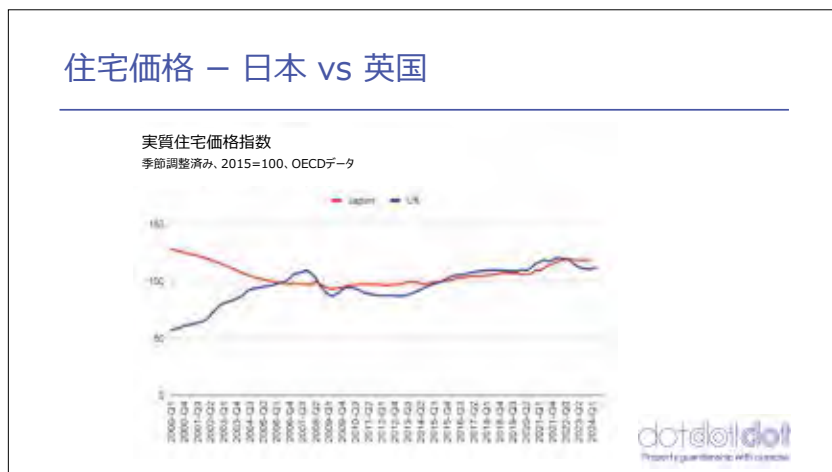
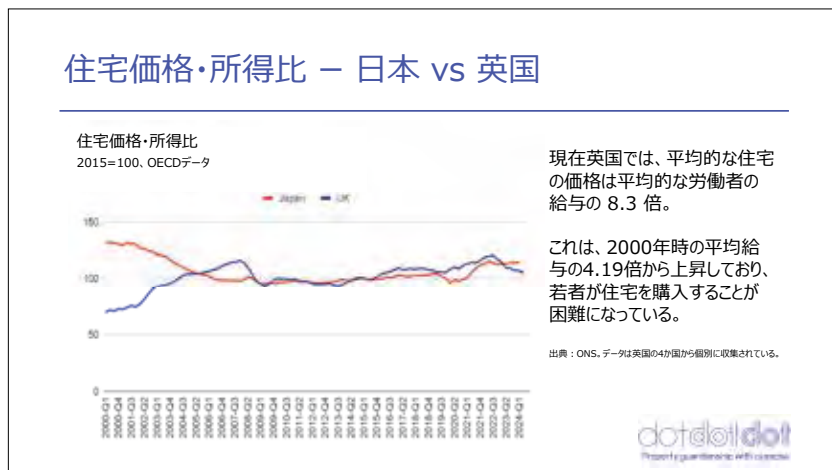


図 5-4 日本と英国の住宅価格・所得比推移 (2015年を100とする)

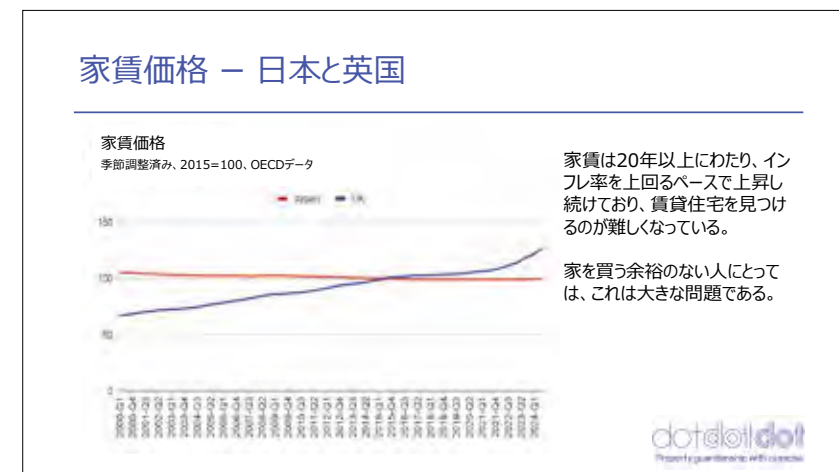


英国の住宅価格は、2008 年の金融危機前の数年間で大幅に上昇した。そして、インフレ調整後の所得に対する比率としてはかなり安定してきてはいるものの、いまなお歴史的にはかなり高い水準である。

平均的な住宅価格は、英国は労働者の平均給与の約 8 倍で、同 2000 年の 4 倍にまで増加している。こうなると、高給与の仕事に就いているか、裕福な親が助けてくれないかぎり、若者が住宅を購入することは難しい。住宅価格は過去 15 年間高水準を維持し、多くの人が家を持つことを諦めているというのが現状である。

これだけ家を買うことが難しくなると、民間の賃貸住宅を借りる人が増加し続ける。賃貸住宅の需要増加にともない、家賃も、20 年以上にわたって、インフレ率を上回るペースで高騰し続けている。図 5-5 のグラフの青線が示すように、昨今さらに上昇が加速しており、家を買う余裕のない人々の生活はさらに困難に、生活費はますます高騰していく状況が予想される。

図 5-5 日本と英国の家賃比率 (2015年を100とする)



このままでは、自分がやりたいことがなかなか実現できないような社会状況に陥る。たとえば、社会全体に利益をもたらすようなボランティア活動や、自分が満足して生きがいを感じられるような人のためになる仕事があっても、低賃金のためにそのキャリアの追求さえも難しくなってしまう可能性がある。

また、住宅価格高騰のもう一つの要因として、日英ともに島国で非常に人口

密度が高く、建物を建てるスペースそのものが限られていることが挙げられる。どちらも第二次世界大戦後に建てられた建物が多く、当時は非常に優れた住宅であったものでも、今は建て替えが必要になってきている（図 5-6）。

図 5-6

20世紀の建物は改修が必要



英国には多くの、再生が必要な20世紀の住宅開発がある。

再生に際し、住民に混乱が生じ、建物を長期間空のままにしておく必要が生じることもある。

dotdotdot
Property guardianship with purpose

英国の場合、人口も世帯数も今まで以上に急速に増加している。そのため、多くの住宅プロジェクトは、都心部により密度を上げて建設することが望まれる。そのため、住宅団地のオーナーである住宅協会や地方自治体などは、古い建物を取り壊し、近代的で質の高い住宅に建て替えるという大規模な再生プロジェクトへの決断に迫られている。

そして、このことがさらに空き家状態の時期を長く伸ばし、不動産オーナー、近隣住民、入居希望者などに、さまざまな問題や大きな無駄を生じさせている。

5-3 団地再生プロジェクトにともなう空き家問題

Chapter3 の大塚紀子さんの報告で「テムズミード」(Thamesmead) の再開発についての紹介があったが、このテムズミードでも、団地再生プロジェクトの過程で多くの空き家が発生しており、ここでも私たちドット・ドット・ドットが活動を展開している。

英国の住宅制度におけるさまざまな要因から、再生プロジェクト期間中に、空き家が非常に長い期間放置されてしまう事態が起きている。1～2年の空き室状態は珍しくなく、5年、10年、さらに極端な場合には20年も空き住戸のまま放置されているというケースもある（図 5-7）。

図 5-7

建物は長期間、空き住戸のままになることがある



プロジェクトのスケジュールは予測不可能であり、次のようなさまざまな要因によって遅延する可能性がある。

- 建物に関する規制
- 借家人の権利の法的保護
- 財政的および手続き上の困難

dotdotdot
Property guardianship with purpose

なぜこのようなことになってしまうのか。それは日本と比べて、英国では鉄道を建設するのが非常に難しい理由とよく似ている。また、英国では歴史的な建造物や景観的に重要とされる建造物の解体について、かなり厳しい規則が設け

られている。建て替えを行う場合にはどのような建物が建てられるのかについても規則が定められており、さらに低価格帯の住宅を一定数含める義務や、環境規制などの制約も重なる。

そして、地域住民の意向を把握するための大規模な意見聴取のプロセスが必要で、これが新しいプロジェクトの大きな障壁となる可能性もある。もちろん、歴史ある建物や景観を守ることは重要だが、これらの規則が英国における住宅不足の要因にもなっている。この住宅不足は、英国経済全体に深刻な影響を及ぼし、個人の大きな負担となっている。こうした状況を受けて、政府は美しい景観や建物を保護しながら、建設や建て替えのハードルを下げるために規則変更を検討している。

これらの規則に加え、住宅再生プロジェクトは大規模で、多額の費用を要する。プロジェクトの予算管理や請負業者の調整は容易なことではない。さらに、環境・政治・経済の情勢が変化し、計画を見直す必要が生じた場合は、その難易度はいっそう高まる。

こうした規則がもたらす計画遅延について、具体的な例を挙げるとわかりやすい。英国の北部、シェフィールドにあるパークヒル団地（Park Hill, Sheffield）では、一部の住戸が30年も空いたままとなっている（図5-8）。

この街区には住戸が約1,000戸あり、当時の自治体が、労働者階級向けの低価格の住宅として1960年代に建設した。自治体は、この建物を近代的な住宅へと建て替える計画を立て、既存の入居者をほかの建物へと移住させ始めた。しかし、同じ頃、政府がこの建物を建築上重要な建造物リストに登録することを決定してしまったのである。このリストとは、歴史的建造物や美しい景観に寄与する建物を保護する英国の制度である。これにより、自治体は建物の取り壊しができなくなり、また別の新たな計画を立案せざるを得なくなった。

図 5-8

長期間の空き住戸の実例 ～シェフィールド「パークヒル団地」



いくつかの住戸は30年以上空いたままであり、プロジェクトの完了にはさらに10年かかる可能性がある。

理由:

- 建物が「歴史的建造物」に指定されたため、取り壊しが不可能になった
- 計画、資金、マーケティング上の制約

dotdotted
Property guardians with purpose

最終的に自治体は、この建物を開発業者のアーバン・スプラッシュ社（Urban Splash）に売却することにした。同社は、この団地をきわめて高い水準で改修するべく、段階的に工事を進めている。工事の第1段階から第3段階までは完了したが、第4段階、第5段階はまだ着手されていない。最終段階となる第5段階の完了までには、さらに10年を要する可能性がある。そのため、すべてが完成するまでの約40年間にわたって、空き住戸が存在する可能性もある。

このようにパークヒル団地の改修プロセスは長期にわたっているが、完成した住戸は高く評価されている。大規模な団地で、街の中心部を見下ろす丘の上に建っているので、とても目立つ存在である。改修後の住戸は、1960年代の優れたデザインを活かしながら、環境に配慮したモダンなデザインに生まれ変わった（図5-9）。

図 5-9

パークヒル団地の改修は大成功だった



プロジェクトには長い期間がかかったが、完成した住戸は象徴的な存在として評価されている。

この建物はシェフィールドで非常に目立ち、街全体の再生に貢献している。

完成した住戸は、歴史を保ちながらも、高度で現代的な仕様となっている。

dotdotdot
Property guardians with purpose

5-4 不動産オーナーと入居者双方に好循環を生み出すしくみ

このようにパークヒル団地の再生がどんなに素晴らしいものであっても、住宅不足が深刻な社会状況において住戸がこれほど長期間にわたり空き家のままというのは、誰にとっても望ましいことではない。

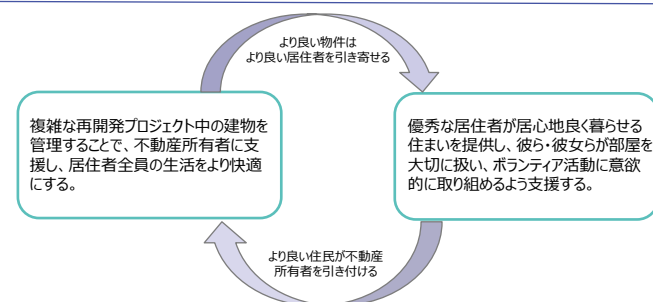
私がドット・ドット・ドットを立ち上げたのは、私と同世代の人々が住む場所を見つけられずにたいへん苦勞している一方で、このような再開発で何年も空き家のまま放置され続けている現状に、強い憤りを覚えたからである。

ここからは、私たちドット・ドット・ドットによるウェルビーイングへの取組について説明する。

私たちのビジネスモデルは、関わるすべての人々を好循環のなかで支援することを目的としている。その好循環には不動産オーナーも含まれており、居住者だけではなく、不動産オーナーのニーズに応えることも、私たちの重要な役割の一つだと考えている（図 5-10）。

図 5-10 ドット・ドット・ドットのビジネスモデル

Dot Dot Dot がこれらの問題にどのように対処するか



dotdotdot
Property guardians with purpose

建物の空きビル状態は、費用とリスクの発生を招くため不動産オーナーにとっては大きな問題である。不動産オーナーは、再開発プロジェクトの実施を待つ間、所有する建物を活用することができない。従来から住んでいた人の多くは、高齢者や病気を抱えているなどの社会的弱者で、長期的な住居を必要としている人々ばかりである。しかし、団地再生プロジェクトのようなケースでは、こうした社会的弱者ではなく、工事を開始できる段階になれば速やかに退去でき、地域社会にも良い影響をもたらすような入居者が柔軟に住む方が、関係者全員にとっても望ましい。

そこでドット・ドット・ドットでは、法的枠組みの範囲内で、再開発にともなう空きビルを活用し、プロパティ・ガーディアン（不動産を見守る人）と呼ばれる一時的な入居者に住居を提供している。再開発プロジェクトを実際に進める

段階になれば、入居者は退去しなければならない。しかし、私たちのガーディアンは多くは、同じ住居に何年も住み続けることができている。不動産のオーナーが建物を改修したいという時には、すぐガーディアンに新しい引越し先を提供できるよう努めているが、どの場所にどのくらいの期間居られるかまでは保証できない。それでも、一般的な民間の賃貸住宅に住むよりもはるかに安価で、立地条件が良く、そして管理の行き届いた住居を提供することは可能だ。

低価格住宅への需要が高まるなか、私たちが提供する住居にも多くの関心が寄せられている。そのため、適切にガーディアンを選定するための基準や方法が必要となる。その一環として、ドット・ドット・ドットでは、慈善活動にボランティアとして参加する意思をもっている方々をガーディアンとして受け入れることにしている。世の中のために何か貢献したいと願う人たちは、自分の家を大切に、周囲に住む人たちにとっても良き隣人となるような、素晴らしい方々であることが多いからだ。

このビジネスモデルが物件オーナーにとっても有益であれば、オーナーからの依頼が増え、より多くのガーディアンを受け入れることができる。こうして、誰にとってもメリットのある好循環が生まれる。また、パークヒル団地再生プロジェクトに影響を与えたようなさまざまな問題を回避するために、建物を活用し続けていくことも重要である。空き室を有効活用することで、たとえ計画変更や、遅延が発生した場合においても、建物の荒廃につながることはない。

こうした私たちのビジネスモデルが、ガーディアンの方々にはどのように機能しているのか。後ほど、私たちが提供する住居に実際に入居している方々の様子を紹介しながら説明する（図 5-11）。

図 5-11

私たちのモデルが入居者にどのように機能するか



安価な住宅。

運営・管理に対して前向きかつ
思いやりのあるアプローチ。

自ら選んだ目的のためにボラン
ティア活動を行うことへのサポー
ト。

dotdotdot
Property guardians with purpose

私たちが安価で手の届きやすい住居を提供することで、ガーディアンが直面している経済的負担を軽減し、自分らしい豊かな生活を送る手助けとなることを願っている。そうすることで、ガーディアンをあらゆる不自由さから解放できる。ガーディアンの目的はさまざまである。新たなキャリアのための再訓練の機会として利用する方や、頭金を貯めて自分の家を購入しようとする方、単に人生を楽しむために活用する方など、多岐にわたる。

私たちは、前向きで思いやりのある方法でガーディアンを管理することに努めている。一般的な住宅供給団体よりも、ガーディアンに対するスタッフの割合を多く設定するなど、個々のニーズに応じたサービスの提供を可能としている。また、ガーディアン同士や近隣住民とのコミュニティ形成のための支援については、とくに、転居して間もない方や、人間関係の変化によって新たな住宅を探している方、また近隣に住む高齢者の方々にとって重要な意味を持つ。

では、不動産オーナーにとって、当社のモデルはどのような好循環をもたらすのか（図 5-12）。

図 5-12

私たちのモデルが不動産オーナーにどのように機能するか



コスト効率が良く資産のセキュリティを守る。

建物をボランティアとコミュニティのハブに変える。

周辺住民の生活を向上させる。

dotdotdot
Property guardians with purpose

一見すると、私たちが管理している建物や物件は、不動産オーナーにとってはリスク要因にもなりえる。しかし、不動産オーナーは、こうした社会課題に注力することで、オーナー自身が受け取るサービスの質も向上することを理解している。この支援活動がオーナーのリスクとならないように、私たちはオーナーに一切の費用負担をかけずに、セキュリティ上の問題を解消しながら、好循環な効果を生み出している。

なかには、私たちの取り組む活動を支援したいという理由で契約する不動産オーナーもいるが、単に高品質のサービスを求めるだけで、社会的意義については有益な副産物と捉えて私たちとの仕事を選択する不動産オーナーもいる。

5-5 ボランティア活動の意義

ボランティア活動は、私たちの活動の中核である。なぜ私たちにとってボランティア活動が重要なのかを説明したい（図 5-13）。

図 5-13

ボランティア活動が重要な理由



私たちのガーディアンは、今年は400を超える幅広い慈善団体に時間を提供している。

多くのガーディアンは、ボランティア活動が自分自身だけでなく他の人にも役立っていると話す。

dotdotdot
Property guardians with purpose

私たちは、住居を提供しているガーディアン（入居者）全員に対して、月に16時間以上の慈善活動への参加を求めている。これは私たちのビジネスモデルを支える重要な要素であると同時に、ボランティア活動そのものにも大きな意義と期待を寄せている。

第一に、ボランティア活動は人とのつながりを深く実感できる手段であると考えている。また、報酬は発生しなくとも、社会的に意義のあるプロジェクトを継続的に支えることができる点も、ボランティア活動を重視する理由である。

私自身も多くのボランティア活動に従事し、とくに脳損傷を克服した方々との活動を通じて、大きな学びを得た。この経験から、困難に直面しても立ち直る回復力や前向きな姿勢を学ぶことができた。

ドット・ドット・ドットでは、ガーディアン自身が選んだ目的のためにボランティア活動に参加することを、私たちはとても嬉しく思っている。なぜなら、人は自分が大切に思う目的のために活動をしているとき、より多くの時間をかけ、より効果的に楽しく活動することができるからだ。ガーディアンたちは、赤十字のような国際的な慈善団体に限らず、コミュニティ・ガーデンや地域の子どもたちの

学習支援を行うような小規模な団体に至るまで、幅広い分野でボランティア活動を行っている。

図 5-13 の写真は、コミュニティ農場でボランティア活動を行うガーディアンの様子である。この農場では、動物の飼育や、食物の栽培をおこない、都市部に住む子どもたちに農業の仕組みを教えている。また、ガーディアンの中には「Men in Sheds（メン・イン・シェッズ；男性たちの小屋）」という慈善団体でボランティア活動をしている方もいる。この団体は、とくに高齢期の男性がものづくりや修理を通じて集う場を提供している。

そして、ガーディアンの多くは、ボランティア活動が、単に人を助けるだけでなく、自身のキャリアや幸福度の向上にもつながっていることを実感している。

5-6 ガーディアンが示すコミュニティの価値

次に、私たちの活動におけるコミュニティづくりの重要性について説明したい（図 5-14）。

ガーディアン（入居者）の皆さんは、ガーディアン同士や周囲の人たちと触れ合うことで、より幸福を感じている。ボランティア活動もその一助となるが、私たちは、ガーディアン同士や周囲の人たちとのつながりを築くためのサポートにも力を入れている。

一例として、高齢者向けの宿泊施設であった建物を私たちが管理することとなり、若年層のガーディアンと高齢者がともに暮らす取組を行った。そこで、映画の鑑賞会や手芸のタペといったイベントを開くことで、世代を超えた友人関係が生まれるなど、素晴らしい効果をもたらした。その後もガーディアンたちは、隣人である高齢の方のちょっとした用事を引き受けたり、皆でお茶やケーキを食べたり、おしゃべりをしたりして楽しんでいる。

図 5-14

コミュニティづくりが重要な理由



自分がそこに属していると感じられる場所に住んでいることは、人生を豊かにしてくれる。

私たちの仕事は、高齢者と若者、障害者やその他の弱い立場の人々を結びつけること。

dot:dot:dot
Property guardians with purpose

これは私たちが手がけたなかで、最も気に入っているプロジェクトの一つである。プロジェクトが成功したことを受け、その建物を所有している住宅協会が、多世代で暮らせる新しい建物の建設を計画している。さらに、そこに住んでいたガーディアンのうち二人が親しくなり、のちに結婚をしたというのも、私たちにとっては嬉しいニュースであった。

別のプロジェクトでは、学習障害をもつ大人たちがクラブナイト（Clubnight）を開催できるように、管理している建物の大きなスペースを会場として使っている。このクラブナイトは、「バブルクラブ（Bubble Club）」という障害者の方のナイトライフを支援する慈善団体によって開催されている。誰もが時には楽しむ機会を持つべきである。

ここからは、ガーディアンに対するポジティブな影響と具体的な事例を紹介したい。

私たちが住居を提供しているガーディアンの一人、チームズミードにお住まいのアンジェリカさん（図 5-15）は、ロンドン大学で勤務している。彼女はレスビアン、ゲイ、バイセクシュアル、トランスジェンダー（LGBTQ+）のコミュニティの方々をオンラインでサポートする「レインボー・アフター・レイン（Rainbow After Rain）」という慈善団体を立ち上げている。

図 5-15

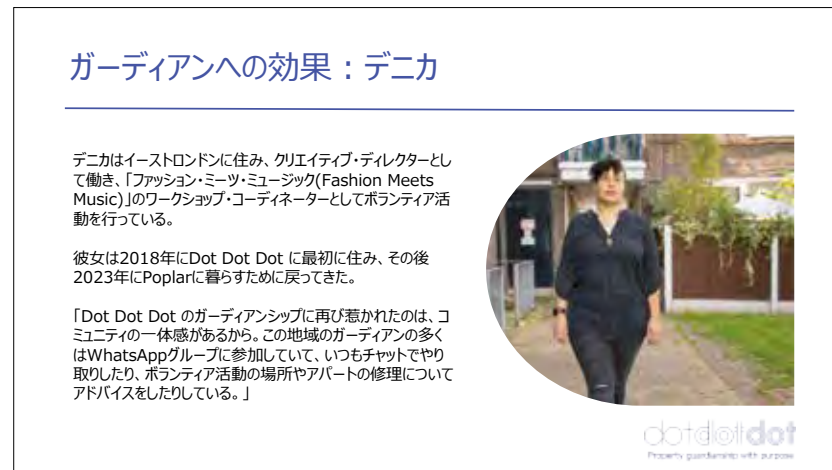


自分の経験について話すアンジェリカさんの言葉を紹介したい。

「ドット・ドット・ドットの物件のガーディアンになって本当に自由になることができた。ドット・ドット・ドットに出会わなければ、ロンドンでの一人暮らしは叶わなかった。ドット・ドット・ドットの物件は、民間の賃貸物件に代わって手の届く賃料である以上に、私にとって素晴らしい選択肢である。私と同じように他のガーディアンたちも、この利他主義的な代替通貨の仕組みを信じている」。

続いて紹介するデニカさんは、2度目の入居で、それぞれ数年入居を経験している（図 5-16）。彼女は雑誌や動画プロジェクトのクリエイティブ・ディレクターとして働いている。

図 5-16



彼女はブラック・カルチャーを称賛し、「ファッション・ミーツ・ミュージック」（Fashion Meets Music）という慈善団体にボランティア活動をしている。

デニカさんは次のように語ってくれた。

「ドット・ドット・ドットのガーディアンシップ制度に再び参加したのは、本当のコミュニティを感じられるから。地域の多くのガーディアンはWhatsApp（メッセージアプリ）のグループに参加していて、私たちはいつもチャットなどで、ボランティア活動やアパートの修理についてアドバイスし合っている」。

以上、ガーディアンたちの声を紹介することで、彼らの生活やコミュニティについても、少しわかっていただけたら嬉しい。

5-7 活動がもたらした成果と今後の展望

ここからは、私たちの活動がもたらした社会的影響について説明する（図 5-17）。

図 5-17

2011年以降、私たちの活動がもたらした社会的影響

- これまで約2,000名の方々に、地域の市場家賃の半分から3分の2程度の家賃で住宅を提供してきた。ガーディアン現在の平均居住期間は約2.5年である。
- ガーディアンの方々は、合計で50万時間以上ボランティア活動に携わり、その価値は10億円（600万ポンド）を超える。
- これは、一人の人がフルタイムで約300年間働くのに相当する。
- 当社の調査によると、ボランティア活動の50%強が当社の活動に直接起因している（残りは、もともとボランティア活動に積極的に参加したい方々である）。
- 当社は、50以上の団体のために1,000件以上の物件を管理してきた。



2011年のドット・ドット・ドット設立以来、私たちは2,000人近い方々を地元の家賃市場の半分から3分の2の賃料でガーディアンとして受け入れてきた。平均居住期間は約2年半。入居者は合計で50万時間以上を慈善活動に費やしており、その価値は600万ポンド以上、日本円に換算すると10億円以上の価値を生み出している。これは、一人がフルタイムで約300年間働いた場合と同等の時間である。

どのようにして、このようなすばらしい成果を生み出すことができたのか。

図 5-18 は、私たちスタッフの写真である。私たちのモデルがうまくいくのは、不動産オーナーやガーディアン、近隣住民、その誰にとっても最小限のコストで

多様な価値を提供できているからである。そして、それを可能にしているのは、何よりも素晴らしいチームのおかげだ。

図 5-18

スタッフチームは、私たちの成功に不可欠



英国では多くの人が、やりがいのある仕事を求めている。

ソーシャル・エンタープライズとしての私たちの目標の一つは、スタッフが心からやりがいを感じられる仕事を創出することである。



英国人の多くは、自分たちが目的意識を持てるような仕事を探している。そして、サポートがありながら自由と自主性が尊重され、学習能力も得られる環境で働きたいと考えている。これは英国ではごく一般的な考え方である。

今回の来日で、エンジョイワークスの福田さんの現場をお訪ねしたときに、同僚の方たちも私たちと同じようなことを仕事に求めていると、彼ら自身の言葉で話をしてくれた。スタッフが心から楽しんで仕事に取り組めるようにすることは、ドット・ドット・ドットを創設した当初から私個人が掲げてきた中心的な課題だ。スタッフが幸せであれば、より質の高い仕事を提供できる。そして、より良い条件でより多くの仕事を獲得できるようになり、スタッフに再投資できるといった好循環が生まれる。私はドット・ドット・ドットが、自分の能力を証明したい人たちにとって、素晴らしい職場であることを願っている。また、彼らはここで自分の実力を証明する機会を与えられているので、スタッフの多くは、ドット・ドット・ドットを離れて次のステップに進んでも素晴らしい仕事に就いている（図 5-19）。

図 5-19

スタッフチームは、私たちの成功に不可欠



スタッフがやりがいを持って仕事に取り組めば、優秀なチームを採用し、維持するのに役立つため、双方にとってメリットがある。

当社では、社員に自分自身を証明するチャンスを与えているため、多くの社員が転職後、次の場所で素晴らしい仕事に就いている。

dotdotdot
Property guardianship with purpose

では、ドット・ドット・ドットの活動がどのように成功を導いたのか。

まず、英国社会は起業家精神を称賛しており、挑戦にはある程度の失敗やリスクがともなうことを理解している。そして雇用側も、働く人たちがさまざまな職を経験することを受け入れると同時に、採用するときには、転用可能なスキルを重視している（図 5-20）。

図 5-20

私の旅を助けてくれたものは何か？

- 英国社会は起業家精神を称賛する
- 雇用市場の柔軟性 — 必要に応じて、辞める前と同等の仕事に戻ることができると確信していた
- 資金提供者及び上級者からの早期支援
- 私たちと協力して何か新しいことに挑戦するリスクを負う覚悟のあるクライアント
- 最小限の官僚主義 — 英国では起業のプロセスは簡単
- 並行するプロジェクトに取り組んでいる他の人々のネットワーク

dotdotdot
Property guardianship with purpose

私がドット・ドット・ドットをはじめるとき、もし仮にこの事業が失敗に終わっても、事業をはじめ前と同等の良い仕事に戻ることができるという確信があった。この確信があったからこそ、リスクをとまなう決断ができたのである。

また、サポートしてくれるネットワークもきわめて重要であった。ドット・ドット・ドットでは初期段階から投資を受けていたが、投資された資金と同じぐらい重要だったのは、私をさまざまな場に紹介し、アドバイスを与えてくれて、私の活動を理解して広めてくれた、さまざまな人脈や情報共有のネットワークである。

さらに、初期段階で私にチャンスを与えてくれたクライアントの存在は、何よりも大きかった。いま、大きな組織や企業に所属している方々がいれば、小さなソーシャル・エンタープライズに対して、その能力を証明する機会を与えてほしい。なぜなら、それが私たちのような事業が成長を遂げる唯一の手段であるからだ。

困難だった点に関しては、個人および企業に与える英国経済の影響が大きかったことが挙げられる。とくに生活費の高騰は、スタッフだけではなく、私個人にとっても厳しいものだった。また、政府の規模が縮小したことにより、私たちが必要とする政府サービスを受けることが難しくなっていることも厳しい局面の一つだ（図 5-21）。

図 5-21

何が事態をさらに困難にしたか？

- 英国経済は多くの課題を抱えており、企業だけでなく個人にも影響を与えている
- 生活費の高騰は誰にとっても負担を増大させる
- 国家の予算規模が縮小すると、必要なサービスへのアクセスが難しくなる可能性がある

dotdotdot
Property guardianship with purpose

最後に、私たちはこれからも、他者から学び、自分たちの経験を共有し合って、その影響力を拡大し続けたいと考えている（図 5-22）。このように日本の皆様に向けてお話しする機会が得られたこと、そして、今回の訪問を通じて日本のすばらしい組織から学ぶ機会を得られたことに、心から感謝申し上げたい。

図 5-22

Dot Dot Dot の次なる目標は何か？



私たちの目標は、影響力を拡大し続け、他者から学び、経験を共有し続けること。

本日はご清聴ありがとうございました。



資料 シンポジウムで使用された原文のスライド

1

Building wellbeing into homes

Katharine Hibbert
22nd October 2024



2

ここにいらることができて光栄です。

ご清聴いただき、また温かく迎えてくださった主催者の皆様に心より感謝申し上げます。



What we will cover today

- 1 Context
- 2 Dot Dot Dot's approach to promoting wellbeing
- 3 Dot Dot Dot's approach to creating great jobs
- 4 Factors which support Dot Dot Dot's success

The grass is always greener on the other side

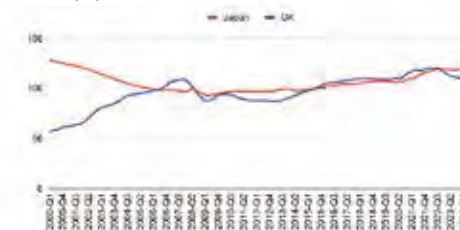
	Japan	United Kingdom
Intentional homicide rate Source: MORDC data	0.233 per 100k people 12th lowest in the world, lowest single country	1,148 per 100k people 6,8th in the world
Life expectancy at birth Source: UN 2023 data	81 for men, 88 for women	79 for men, 83 for women
Happiness Source: World Happiness Report 2022	Happiness index of 6.13 Lowest in G7	Happiness index of 6.8 Fourth in G7
Generosity to strangers Source: World Giving Index 2025	Overall giving index of 20 In the last month 24% helped a stranger, 17% donated money, 19% volunteered	Overall giving index of 49 In the last month 55% helped a stranger, 47% donated money, 21% volunteered

What we will cover today

- 1 Context
- 2 Dot Dot Dot's approach to promoting wellbeing
- 3 Dot Dot Dot's approach to creating great jobs
- 4 Factors which support Dot Dot Dot's success

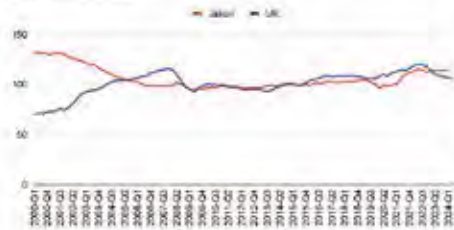
House prices - Japan vs UK

Real house price index
Seasonally adjusted, 2015 = 100, OECD data



Price to income ratio - Japan vs UK

Price to income ratio
2015 = 100, OECD data



The average house costs 8.3 times the average worker's salary in England today.

This is up from 4.19 times average salary in 2000, making it difficult for young people to buy a home.

Source: ONS, Data is correct as necessary from the four countries of the UK

date!data
Property quantified with data

20th Century buildings need renovation



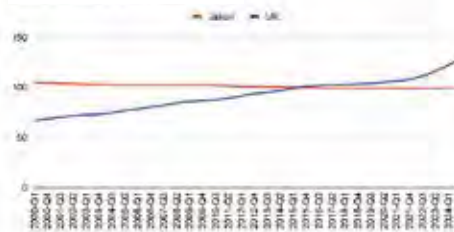
Britain has many 20th Century housing developments which need to be regenerated.

This creates disruption for residents and often means that buildings need to be empty for long periods of time.

date!data
Property quantified with data

Rent prices - Japan vs UK

Rent prices index
Seasonally adjusted, 2015 = 100, OECD data



Rents have consistently increased faster than inflation for more than 20 years, making it difficult to find a home to rent.

This is a huge problem for people who can't afford to buy a house.

date!data
Property quantified with data

Buildings can stay empty for a long time



Projects have unpredictable timelines or can be delayed by various factors, including:

- Rules about building
- Legal protection of tenants' rights
- Financial and procedural difficulties

date!data
Property quantified with data

11

Park Hill in Sheffield is an example of this



Some flats have been empty for more than 30 years, and finishing the project might take another 10 years.

Because:

- Building became "listed" so couldn't be demolished
- Planning, finances, marketing constraints

dot dot dot
Property partnership with purpose

13

What we will cover today

1. Introduction
2. Dot Dot Dot's approach to promoting wellbeing
3. Dot Dot Dot's approach to creating great jobs
4. Partnerships support Dot Dot Dot's mission

dot dot dot
Property partnership with purpose

12

But finished flats in Park Hill are a triumph



While the project has taken a long time, the finished flats are considered iconic.

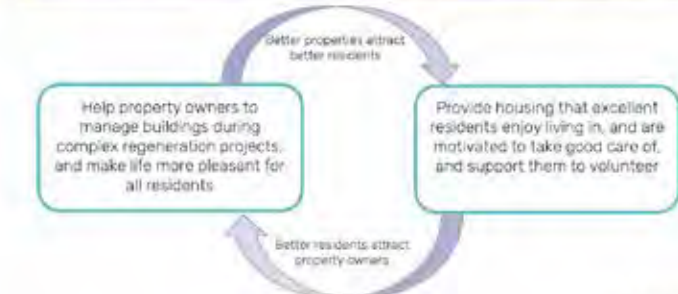
The building is very visible in Sheffield, and has helped to regenerate the whole city

The finished flats meet high modern specifications while retaining their history

dot dot dot
Property partnership with purpose

14

How Dot Dot Dot addresses these problems



dot dot dot
Property partnership with purpose

15

How our model works for residents



Inexpensive housing.

Positive & considerate approach to management.

Support to volunteer for a cause of their choice.

dotelldot
Property partnership with purpose

17

Why volunteering is important to us



Our guardians give time to a huge range of charities – more than 400 this year.

Many guardians tell us that their volunteering helps them as well as others.

dotelldot
Property partnership with purpose

16

How our model works for property owners



Cost-effective property security.

Turns buildings into hubs of volunteering and community.

Improves life for surrounding neighbours.

dotelldot
Property partnership with purpose

18

Why community-building is important to us



Feeling that you live somewhere you belong is very life-enhancing.

Our work brings together older and younger people, as well as people with disabilities and other vulnerable groups.

dotelldot
Property partnership with purpose

Our impact on residents: Angelika



Angelika lives in Thamesmead and works in a London University

She is the founder of a charity she runs in Poland called Rainbow after Rain

"I've found being a property guardian with Dot Dot Dot really freeing. I wouldn't be able to live alone in London if it weren't for Dot Dot Dot. Their properties are great low-cost alternatives to private rental flats and, like me, they believe in this alternative currency of altruism."

dot dot dot
Property guardianship with purpose

Summarising our impact since 2011

- We have housed nearly **2,000** people for between half and two-thirds of local market rents, with a current average stay of nearly 2.5 years
- In total our residents have given more than **half a million hours** to good causes, worth more than **1bn Yen** - £6m
- This is the equivalent of one person working full time for nearly **300 years**
- Our research suggests that just over 50% of the volunteering done is directly attributable to our work (the rest is due to housing people who would volunteer anyway)
- We have managed more than **1,000** properties for more than **50** different organisations

dot dot dot
Property guardianship with purpose

Our impact on residents: Dennica

Dennica lives in East London and works as a creative director and volunteers as workshop coordinator for Fashion Meets Music

She was first housed with Dot Dot Dot in 2018 and then returned in 2023 to live in Poplar

"I was drawn back to guardianship with Dot Dot Dot because there's a real community feel. Many guardians in this area are part of a WhatsApp group - we're always chatting and giving each other advice about where to volunteer or fixing things around the flat."



dot dot dot
Property guardianship with purpose

What we will cover today

- Breakfast
- Dot Dot Dot is supported by community wellbeing
- **1** Dot Dot Dot's approach to creating great jobs
- Partners which support Dot Dot Dot's mission

dot dot dot
Property guardianship with purpose

Our staff team is essential to our success



Many people in the UK are looking for jobs with a sense of purpose,

One of our goals as a social enterprise is to create jobs which our staff really enjoy.



What we will cover today

- 1 Breakfast
- 2 Dot Dot Dot's approach to promoting wellbeing
- 3 Dot Dot Dot's approach to creating great jobs
- 4 Factors which support Dot Dot Dot's success



Our staff team is essential to our success



This is a win-win, because it helps us to recruit and retain a great team.

Many of our staff get great jobs in other places when they move on because we have given them a chance to prove themselves.



What helped me on my journey?

- British society celebrates entrepreneurship.
- Flexibility in the job market - I was confident I could return to my career if necessary.
- Early support from funders and senior people
- Clients who were prepared to take a risk on trying something new by working with us
- Minimal bureaucracy - the process of starting a business is easy in the UK
- Network of other people working on parallel projects



What has made things more difficult?

- The British economy has many challenges, which affect businesses as well as individuals
- The cost of living increases the pressure on everyone
- Shrinking the state can make it harder to access services that we need



Thank you

Katharine Hibbert
katharine.hibbert@dotdotdotproperty.com



What is next for Dot Dot Dot?



Our aim is to continue to grow our impact, learn from others, and share our experience.

Thank you very much for your attention today.



Chapter

6

みんなで一緒に まちづくりを！



福田 和則

株式会社エンジョイワークス 代表取締役

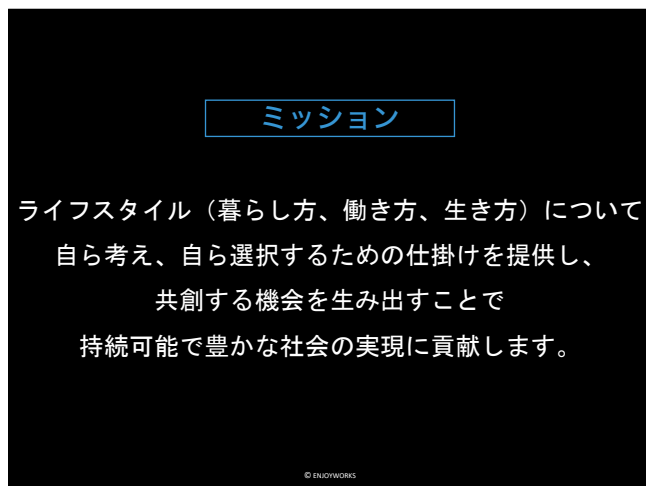
1974年兵庫県生まれ。2007年にエンジョイワークスを創業、不動産仲介と建築設計事業を展開。2017年に不動産投資ファンド「ハロー！RENOVATION」を立ち上げ、遊休不動産の利活用に取り組む。

居心地の良いコミュニティや、暮らしやすいまちの実現に向けて、エンジョイワークスは地域住民やステークホルダーをまちづくりに巻き込み、参加型まちづくりによる「共創」のきっかけを多方面から仕掛けている。事例を通して、その具体的な手法を明らかにし、共創の先に目指すものを描き出す。

6-1 エンジョイワークスが目指すもの

私たちのミッションは、ライフスタイル（暮らし方、働き方、生き方）について自ら考え選択するまちの仲間を増やすことである。そのための「仕掛け」や「きっかけ」を提供し、多くの人と「共創」する機会を仕掛けることで、持続可能で豊かな社会の実現に貢献していきたいと考えている（図 6-1）。

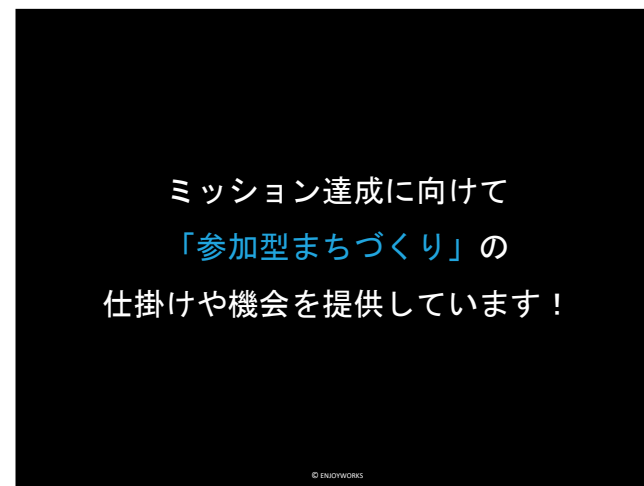
図 6-1



ミッション達成には、いろいろな人々をまちづくりに巻き込み、「ジブンゴト」としてまちに興味をもつ仲間を増やすことが必要である。私たちは、不動産業や建築設計業を通してまちづくりに参加する仕掛けを提供し、まちの仲間を増や

すきっかけづくりをしている（図 6-2）。

図 6-2



具体的にいうと、たとえば不動産仲介業においては、いわゆる町の不動産屋のように物件紹介をするだけでなく、そのまちに住む人の暮らしやライフスタイルを紹介することで、「このまちに住みたい」と思う仲間を増やしている（図 6-3）。

図 6-3



また、建築設計業では、設計や工事そのものに参加する機会をつくり、家づくりの「ジブンゴト化」からまちに関わる仲間を増やしている（図 6-4）。

図 6-4



さらに、土地・建物分譲業では、ただ事業者として土地を分譲するだけではなく、理想の暮らしやライフスタイル、長期的な目線でまち全体の未来を描きながら土地を共有する新しい分譲プロジェクト（エンジョイヴィレッジ）を展開している（図 6-5）。

コミュニティづくり、場づくり、地域活性、まちづくりにいたるまで、私たちはとにかく多くの人々を巻き込みながら「共創」していきたいと考えている。不動産や設計、「場の運営」などの事業は、そのための「手段」である。

図 6-5



最近では、共創のきっかけを仕掛けてきた経験から、場の運営やプロデュースの仕事も増えている。やはりそこでも当事者を増やししながら「みんなで一緒にまちづくり」の思いを伝えている（図 6-6）。

図 6-6



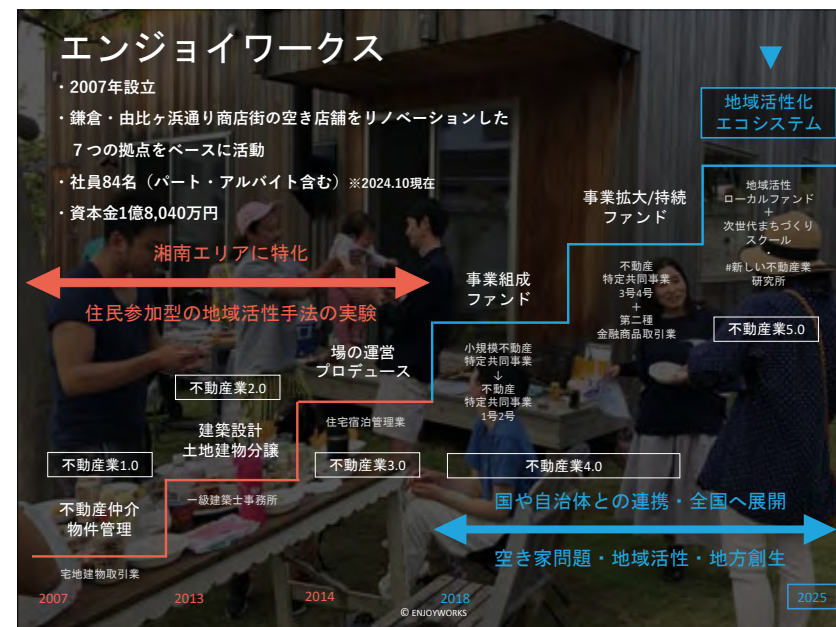
共有するのは暮らしやヴィジョンだけではない。事業資金も「共感投資ファンド（投資型クラウドファンディング）」をとおして「お金を出しあう」形で、事業がうまくいったら利益をシェアする仕組みを整えている。ファンドも私たちにとっては「共創」の手段の一つなのである（図 6-7）。

図 6-7



2007 年に不動産業として創業して以来、湘南エリアに特化して、「人と出会い、仲間を増やしていく」ことを実験的に取り組んで約 15 年になる。2018 年以降（図 6-8 青階段部分）は湘南にとどまらず、全国のほかの地域でも仲間を増やし、資金を含めてシェアしながら事業を進めている。

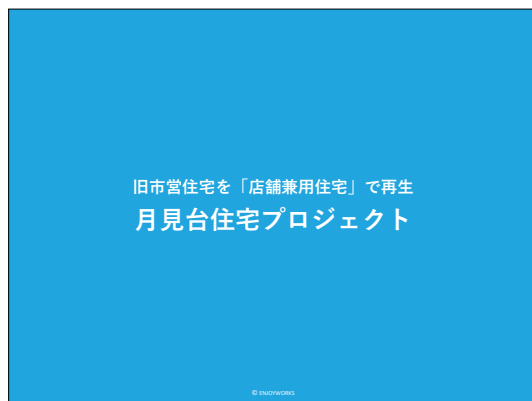
図 6-8



6-2 共創による旧市営住宅の再生 「月見台住宅プロジェクト」

市営団地住宅を入居者の共創により再生させている「月見台住宅プロジェクト」を例に、私たちの活動を紹介したい（図 6-9）。

図 6-9



敷地である「旧市営田浦月見台住宅」は、JR 横須賀線田浦駅から徒歩 10 分ほどの場所に位置している。長浦湾（東京湾）を望む標高約 60 メートルの小高い丘の上に、1960 年代に建てられた木造とコンクリートブロック造の 58 戸の平屋が建ち並ぶ旧市営団地である（図 6-10）。

図 6-10



これを入居者と共創し、活用していくには、ヴィジョンを共有するコンセプトが重要になる。どういう再生が望ましいか社内で話し合った結果、コンセプトを「ヴィンテージ&クリエイティブ」と定めた。また、Chapter4 の大月先生の話にもあったように、住宅を単純な「住まい」として再生するのではなく、まちの機能を補うために、ここでは店舗兼住宅、通称「なりわい住宅」としての再生を目指している（図 6-11）。

図 6-11

ヴィンテージ&クリエイティブ

第一種低層住居専用地域のまちを、住+職一体の「なりわい住宅」で再生




働き方改革、ワークライフバランス、リモートワーク・テレワーク、雇用体系の多様化、副業の解禁、パラレルキャリアの浸透。

仕事観、人生観が変わり出した今、本当にやりたいことを見つけないニーズが高まるなか、新しいことを始める時間的な「余白」が生まれやすい環境もできました。

本事業はこうした第一種低層住居専用地域の空き家を、そのまま住宅として再生させるのではなく、ライフスタイルの変化が進んでいる中で、需要の高まりを見せている

職住一体型の店舗兼用住宅「なりわい住宅」

へ、都市計画法による用途を変更させることなく改修すること、および、これを面として整備し、ひとつの新しいまちをつくることで、地域に根ざした居住者を増やすことにつなげようとするものです。

© ENJOYWORKS

「ヴィンテージ & クリエイティブ」のコンセプトからイメージを広げながら「ここにパン屋さんがあるといいな」「サウナがここにあるといい」「庭はこんな感じがいい」「ドッグランやランドリーがほしい」といった要望や理想を話し合い、絵を描くことで、「なりわい住宅」のヴィジョンを共有し、具体的な使い方を決めていった（図 6-12 ~ 14）。

図 6-12

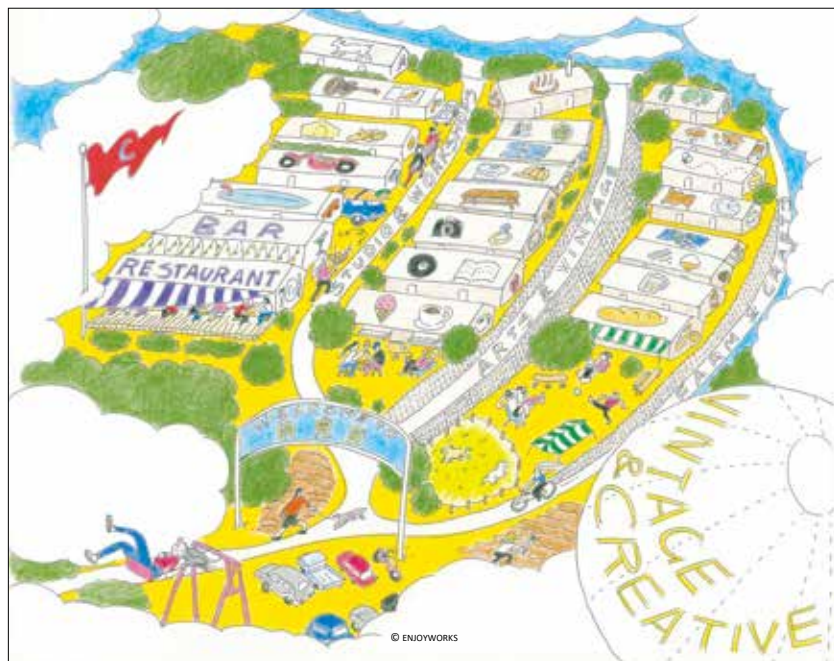
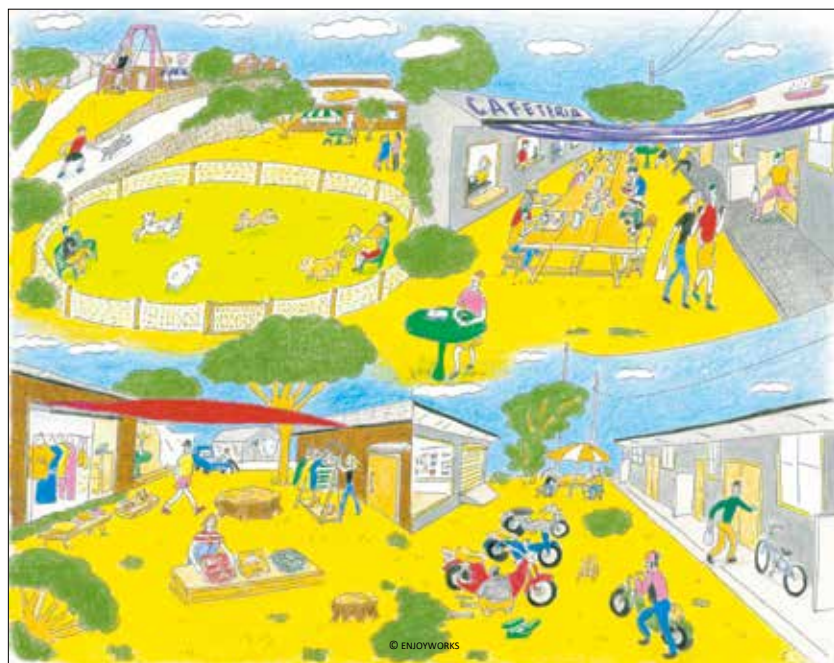


図 6-14



図 6-13



*図 6-12～14は、コンセプト設定時に作成したイラスト図

この事業では、「なりわい住宅4点セット」という共通のデザインルールも設けた。「1. 店舗部分は土間打ちにする」「2. 建具は大きな開口のものに交換する」「3. 店舗のサインを用意する」「4. タープフックを用意する」という四つの仕掛けである（図 6-15）。

図 6-15



内装のリノベーションを完成させてから入居いただくのではなく、DIY による店舗や住宅づくりの体験の場としても機能させた。内装を3段階のレベルに分け、施工に関わる部分を各々が選べるように設計している（図 6-16）。

図 6-16



今はまだ、入居者と話し合っコンセプトを決めて絵を描いたという段階で（2024 年 10 月現在）、草刈りだけしかしておらず工事自体は始まっていないのだが、実はすでに7月から入居者募集を開始している（図 6-17）。

図 6-17



(参照) 入居者募集の自社不動産募集サイト「ENJOY STYLE」
<https://enjoystyles.jp/index.php?c=detail&id=6867>

現地見学会も2回開催し、各回100人以上、合計260人が訪れた。来訪者は、「こういうところで、こんなことをできたらいいな」と、団地内を歩きながら具体的なイメージを膨らませていた(図 6-18 ~ 22)。

図 6-18



図 6-19



図 6-20



図 6-22



図 6-21



現地では「実際に来ることで、ホームページで見るよりも、どういった活用ができるか、自分のなかで可能性を具体的に考えることができた。立体的に見るのは大事だなと思う」（男性）、「前回から少し季節が進んだ感じを見て、違う表情を見ることができた。やりたいことのイメージができ、とてもよかった」（女性）、「コーヒーの焙煎を核にしながら、庭づくりの趣味も楽しめる場所があるといいなと思った」（男性）といった声が聞かれた。昭和のノスタルジックな雰囲気と平屋の佇まいは新たに創れるものではなく、多くの来場者が、期待に目をきらきらさせながら、妄想を膨らませていたことが印象的だった（図 6-23）。

図 6-23



*見学会の様子（エンジョイワークス Instagram より）

現地ではクリスマスマーケットも企画しており（2024 年 12 月現在）、これからも「ここをどういう場所にしていこうと楽しいか」を考えていく機会を設ける予定だ（図 6-24 ~ 25）。入居希望の仮申し込みは 58 戸（共用棟を除く）のうち 40 数戸分まで埋まっているので、入居予定の方々同士のコミュニケーションの場を設けるなど、開業に向けての盛り上げを仕掛けていきたい。

図 6-24



図 6-25

月見台住宅プロジェクト

最新情報をLINEでお届けしています



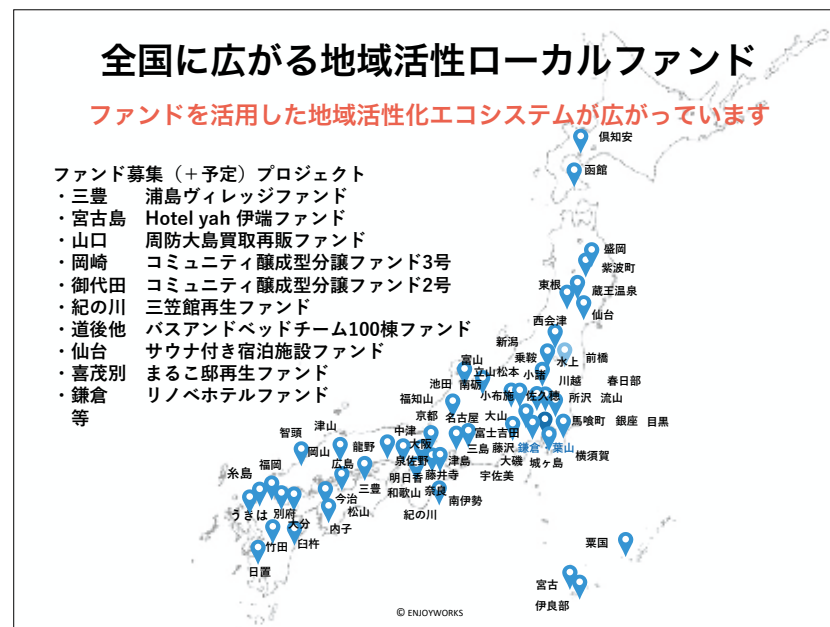
6-3 地域に関わる人を増やす、その先に

こうした手法で、私たちはまちの仲間を増やし、アイデアやお金を出し合いながら、どういう場をつくるかを考えてきた。これまでに手がけたプロジェクトは36を超え、今も現在進行形で全国各地で活動している（図 6-26 ~ 27）。

図 6-26

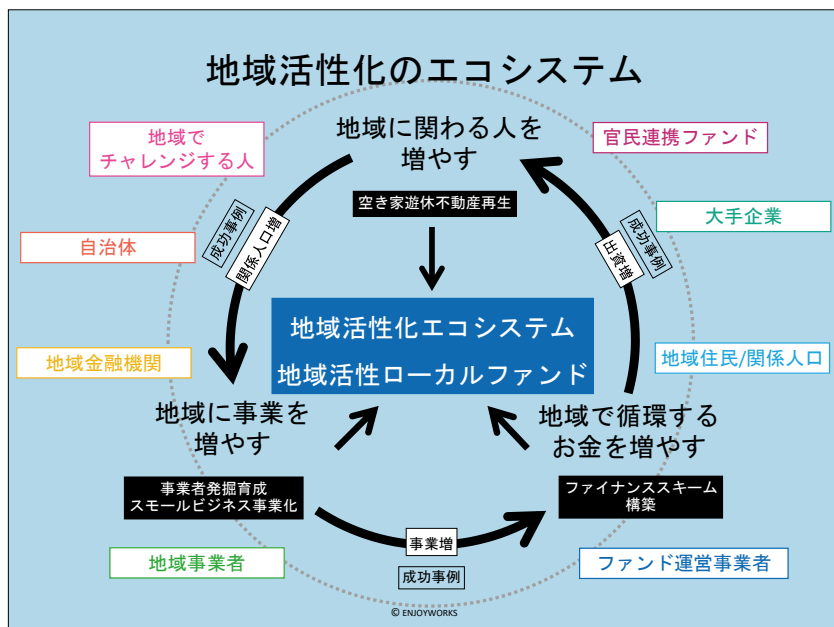


図 6-27



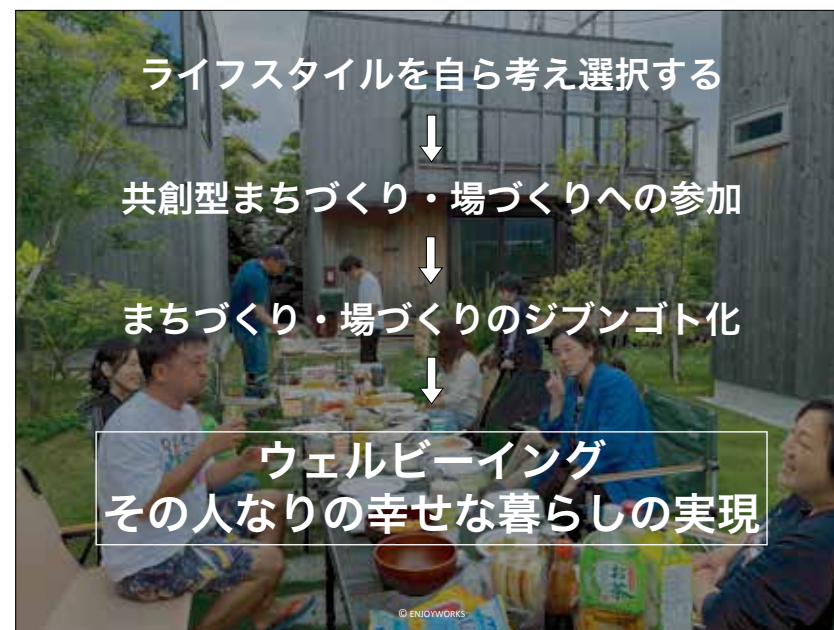
活動をするなかで大事だと考えているのは、地域に関わる人を増やしていくこと、地域に小さな事業を生み出していくこと、そして地域内でお金がきちんと巡っていくことである。さらに、地域の方だけではなく、地元の自治体や金融機関、大手企業などのステークホルダーをどんどん巻き込んでいくことも重要である。そのための仕掛けとして、ステークホルダーの企業とともに人材育成に取り組んだり、ファンドを活用して金額の大小にかかわらずまちづくりに参画できる機会をつくったりしている（図 6-28）。

図 6-28



地域に関わる人を増やし、まちづくり・場づくりへの参加で「ジブンゴト化」を図る。その先には、冒頭で私たちがお伝えしたミッション、「ライフスタイルを自ら考える」ことの実践を通じた、それぞれの幸せな暮らしがあるのだと信じている。今後もその「ジブンゴト化」を出発点に、皆さんが実際にまちづくりや場づくりに参加し、自分ごととして関わられるようなプロジェクトを展開していきたいと考えている（図 6-29）。

図 6-29



Chapter

空き家を活用した 居住支援事業の 取組みと今後の展望



松本 知之

Rennovater 株式会社 代表取締役

京都大学大学院エネルギー科学研究科修了。日本生命保険相互会社での15年の勤務を経て2018年5月に住宅確保困難者に住居を提供するRennovater 株式会社を京都府京田辺市に設立。3年以内に1,000室、10年以内に1万室の提供を目指す。

住宅確保要配慮者への住宅提供を促進する政策が打ち出される以前から、空き家を活用した居住支援事業に長年取り組んできた Renovater。民間のベンチャー企業として、関西・関東圏に約 350 軒の住居を提供してきた取組みを紹介する。

7-1 「誰でも、いつでも、家賃のみで入居できる」

弊社は 2018 年の設立以来、“一般的に住居を借りにくい人”を対象に、空き家や築古の住居を活用した住まいを提供している株式会社である。設立は 2018 年だが、サラリーマンとして勤務する傍ら携わっていた頃から数えると、私自身は約 15 年間(2024 年現在)住居提供に取り組んでいる(図 7-1 ~ 2)。本日は、我々の地道な取組みと現状をお伝えできればと思う。

図 7-1

自己紹介

Renovaterの概要

設立	2018年5月
本店	京都府 京田辺市
代表者	松本知之
資本金等	2億756万円
社員	6名(常勤2名)

松本知之の略歴



空き家の問題解消と居住支援という文脈で、NHK 等のメディアに取り上げられることもある。

図 7-2

メディア掲載



出典：(左) 2022 年 9 月 20 日、NHK「クローズアップ現代 築 50 年の空き家に入居者続々 空き家の新たな活用法とは？」NHK 地域づくりアーカイブス「空き家をリフォームして住宅支援に」に掲載。
https://www2.nhk.or.jp/chiiki/movie/?das_id=D0015011032_00000
(右)「(考) 2022 年の先へ：2) 格差と自助・公助 安住の場づくり、困った人に」朝日新聞、2022 年 1 月 4 日 7 面

簡単に説明すると、我々の主な事業は、相続等で発生する空き家を自社で直接取得し、住宅確保困難者を対象にして「安価・保証人なし・即日入居・初期費用なし」で住居を提供することである(図 7-4)。ポイントは「誰でも、いつでも、家賃のみで」入居できる。つまり、初期費用なしで入居できることが大きな特徴である(図 7-5)。

図 7-3

当社の取り組み

図 7-4

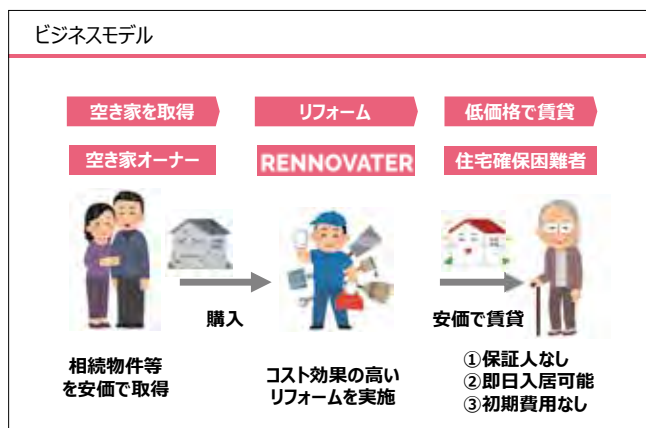
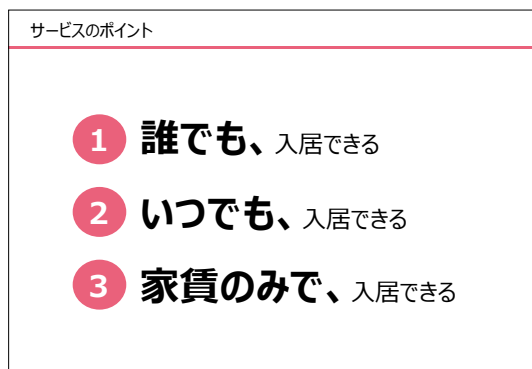


図 7-5



対象となるのは、一般的に住居を借りにくいとされる、外国籍世帯、高齢者世帯、生活保護世帯、未成年者、服役者、要配慮者などである（図 7-6）。このうち、図の上のゾーンにいらっしゃる方は相談者のなかではハイエンドで、こちらも安心してお貸しできる。高齢者には年金収入があり、外国籍の方もきちんと就労されている場合が多いからだ。一方で、図の下ゾーンにいらっしゃる方も相談者の半数を占めている。障害を持たれている方、犯罪歴のある方、刑務所から出て直接相談に来られる方もいる。Chapter6 のキャサリン・ヒバートさんの話では入居者を選ぶという話があったが、うちでは基本的には入居者の選別をしない。もちろんそれにとまなう苦労はあるが、「すべての人に心休まる住まいを」という方針を設立当初から一貫させているのである。

図 7-6



7-2 自らの手と足で入居者とコミュニケーションを取る

物件には戸建てタイプもマンションタイプもあるが、おおむねシンプルで、築年数は古いが一般的に市場に流通している物件である。建物取得時にはひどい状態のものもあるが、入居者の目線に合わせつつ、既存設備は極力そのまま活用し、表装などは最低限のリフォームを施している。そのときに、我々は安易な外注はせず、「Do It Ourselves」で、できることは全部自分たちでやるようにしている。担当スタッフを含め、私も週に1、2回は現場へ赴き、作業する（図7-7～10）。

図 7-7



図 7-8



図 7-9

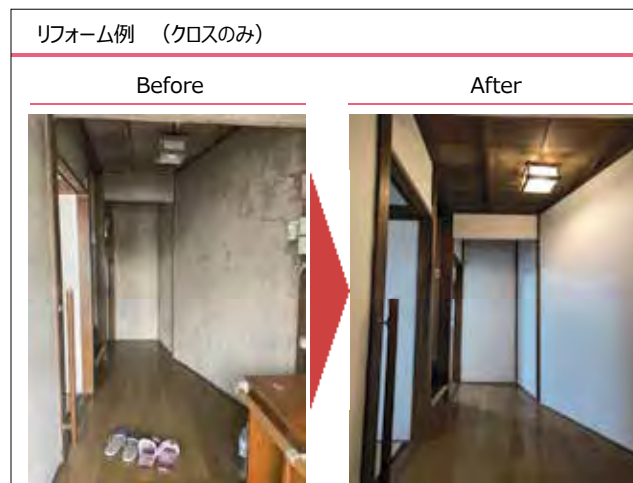
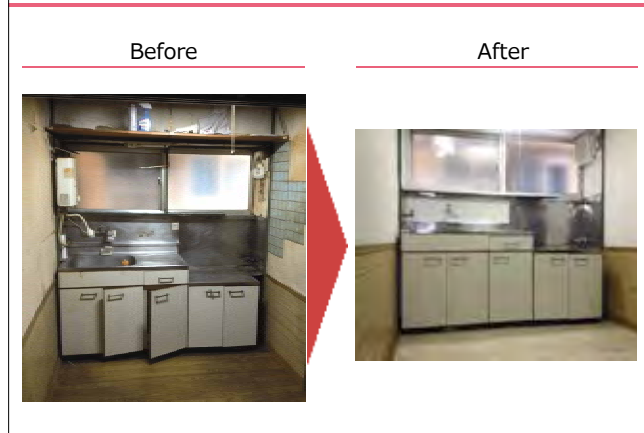


図 7-10

リフォーム例（設備は有効活用）



入居後、家賃の支払いが難しい方や、足が悪かったり、ATM の使い方が分からない方については、直接家賃を受け取りに行くようにしている。入居者と顔を合わせてコミュニケーションをとる機会でもあるので、手間はかかっても続けていきたい（図 7-11）。

図 7-11

毎月の家賃受け取り



出典：2020 年 12 月 14 日、関西テレビ「報道ランナー」

今月（2024 年 10 月）からは、地域のフードバンクと連携し、居住者へスタッフが直接食料を届けに行く取組みを始めた。まさに今日（10 月 22 日）からスタートして、今この瞬間にも現地からたくさん写真（図 7-12）が送られて来ている。ようやくやりたかったことが実現して、実は今、発表しながらたいへん歓喜している。試しに 30 世帯から始めたが、今後は希望する世帯には極力届けに行きたいと考えている。

図 7-12

フードバンクとの連携



7-3 リスク回避より、リカバリー力を上げる努力を

なかには、退去されるときにごみ屋敷になったり（図 7-13）、孤独死が起きたり（図 7-14）、覚醒剤の逮捕歴のある方の部屋が荒れたり（図 7-15）といったことも当然起きている。

図 7-13

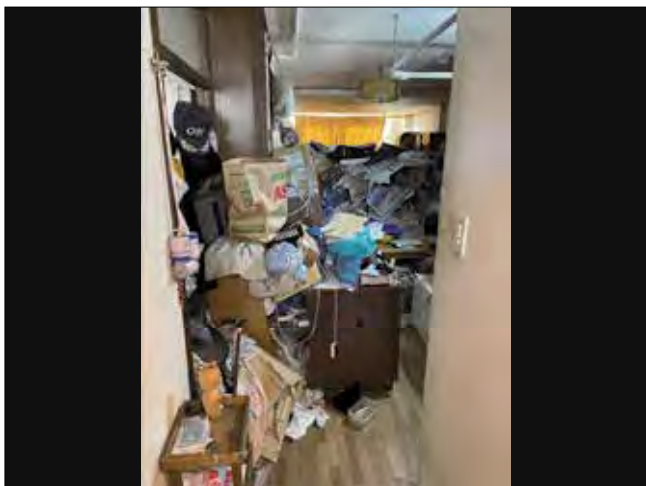


図 7-15

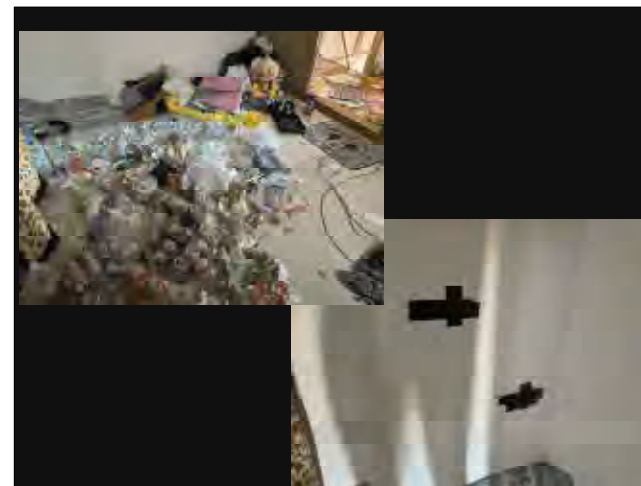
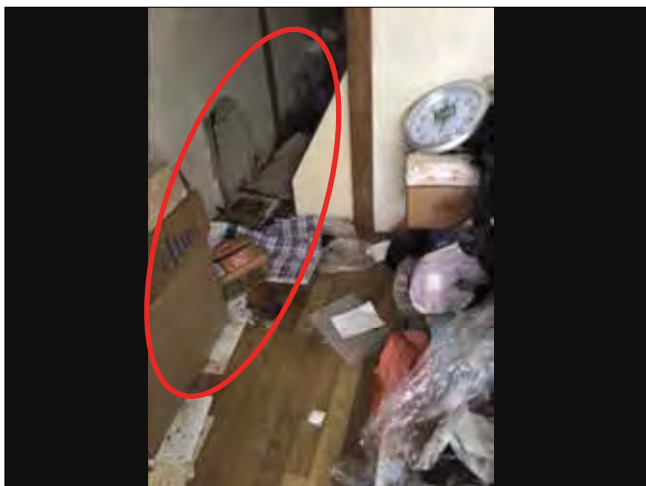


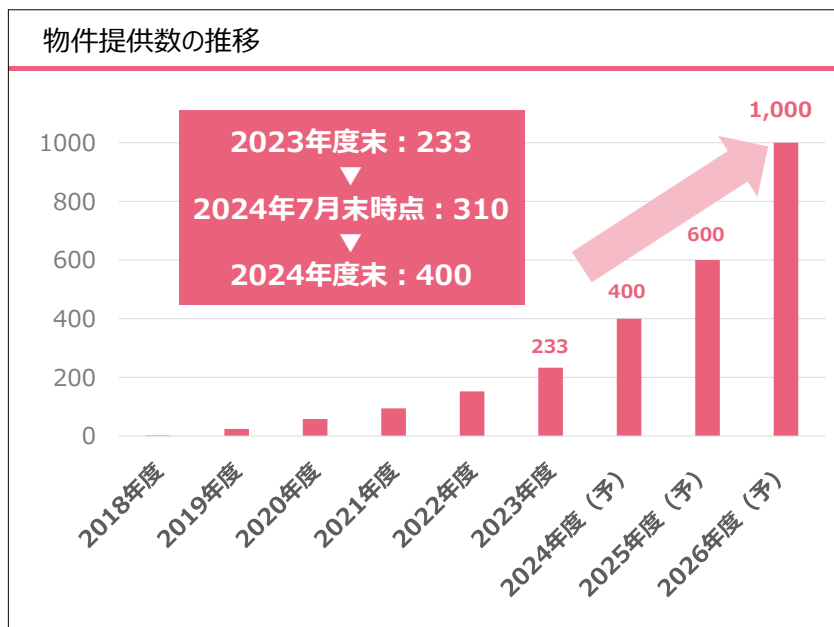
図 7-14



こうしたことが起きると、リスクがある人にはもう貸さないとなるのが普通だが、我々はむしろ積極的にそのリスクを取りに行く。滞納や孤独死はどんなに工夫しても一定の確率で絶対に起きるため、実は発生確率としてはリスク回避した場合と大きく変わらないからだ。変わらないのであれば、何かが起きたときにどう対応するかを考え、オペレーションを洗練化していくことで、損害金額や回復までのリカバリーのスピードを速めていく方がいい。そういうところを経営として努力して、積極的にリスクを取れるようチャレンジしているのである。

リスクを取ることでノウハウを蓄積している部分もあり、当初計画していたより多くの住居を提供することができている。数年後には提供戸数 1,000 戸を達成できる見込みだ（図 7-16）。

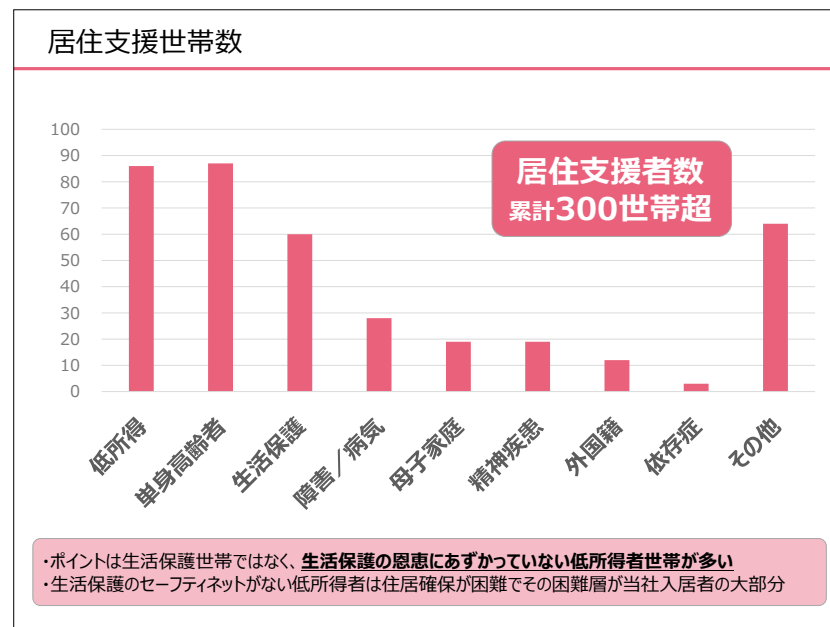
図 7-16



7-4 住居提供を 必要とする人のために

居住者には生活保護受給世帯が多いと思われがちだが、実は生活保護の恩恵に預かっていない世帯の方が多く、居住支援世帯で一番多いのは単身の高齢者、次いで低所得世帯が多く入居している。(図 7-17)。

図 7-17



ちなみにこのグラフに含まれる低所得者とは、生活保護などの福祉サービスにアクセスできていない方々で、日雇いなど収入が不安定な方が半数を占める。ほかにも、強制執行で家を失った方、家がなく車中泊で生活する方、所持金200円ほどの方、親族に家を追い出された方など、生活保護のセーフティネットの網にかからず、いろいろな事情を抱えた住居確保困難者を弊社では対象にしている(図 7-18)。

図 7-18

・強制執行になる方
 ・住居喪失者
 ・所持金がない方
 ・住居を追い出される方

とくに子育て中にこうした危機に直面されている方は、家が見つかった安堵で涙されることも多々ある。決してきらきらとした仕事ではないが、そうした場面に会ったたびに、彼・彼女らなりの幸せを掴むために何が提供できるかいつも考え、事業に取り組んでいる。

7-5 空き家問題解決の強化

メディアに取り上げられた反響から、住宅確保困難者だけではなく、物件オーナーも困難を抱えていることがわかり、空き家問題の解決にも取り組んでいる（図 7-19 ～ 20）。

図 7-19

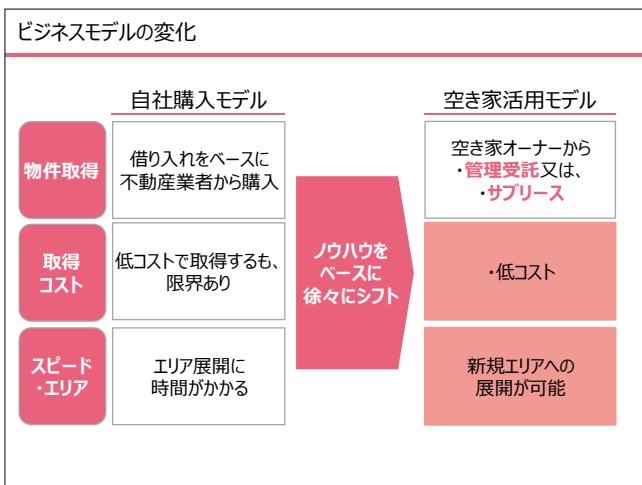
問い合わせの半数は
 物件所有者から

図 7-20

空き家問題解決
 の強化

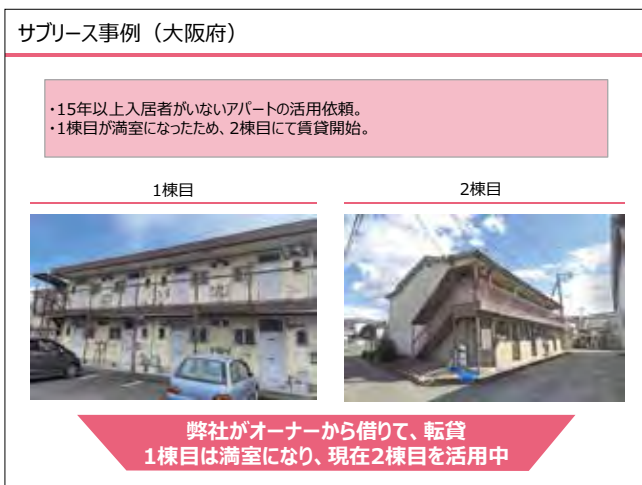
最近では、これまで蓄積してきたノウハウを使って、空き家オーナーから物件の管理委託を受けたり、サブリース（転賃）で活用するというケースが増えている（図 7-21）。

図 7-21



長年空き家になっていたアパートでも、まだまだ活用できる物件はたくさんある。たとえば、15年間入居者がいなかったアパートを一括サブリースして入居者を募ったところ、1棟目が満室になり、次いで2棟目を依頼され、そちらも満室にできた事例がある（図 7-22）。

図 7-22



京都市内の好立地でも半数以上が空室の物件、奈良県で12室中1室しか入居していない物件オーナーからも相談があり（図 7-23）、弊社で管理委託を引き受け、活用している。

このように、空室だらけでも活用できる状態の物件は全国各地にたくさん眠っている、それらを活用した物件が公営住宅に並ぶ代替的な選択肢になるよう、もっと会社を育てていきたいと考えている。

図 7-23



7-6 今後の展望

2023年、住宅改良開発公社が主催する英国視察に同行する機会を得て、民間に払い下げられた古い物件を活用する企業や団体が、まちづくりや新築にまで事業を広げている事例を目の当たりにした。まさに私たちが目指すべきビジョンなのではないかと、強く印象に残った（図 7-24）。

図 7-24

イギリスでのインサイト



そうした思いを胸に帰国してしばらく経つころ、関西のとある自治体で公営住宅活用のプロジェクトの公募があった。高層の団地でエレベーターもあるが、半分ほどが空室となっている。さっそく手を挙げて、まさに今、居住支援用の住宅として活用するプロジェクトを始めようとしている（図 7-25）。

図 7-25

公営住宅の活用



我々の活動が公営住宅に並ぶ選択肢になるということがもともとの目標としてあり、そのために提供戸数 1 万戸を掲げているので、積極的に公営住宅活用プロジェクトにチャレンジし、関西に限らず様々な地方でも同じように活動を展開できたらと思っている（図 7-26）。

図 7-26

公営住宅の活用と 1万戸への挑戦

Chapter

「あしたの賃貸プロジェクト 第5回シンポジウム」

～英国のソーシャル・エンタープライズに学ぶ「ウェルビーイング
(その人なりの幸せな暮らし)」をはぐくむ賃貸住宅～

パネルディスカッション

「あしたの賃貸プロジェクト第5回シンポジウム 英国のソーシャル・エンタープライズに学ぶ『ウェルビーイング（その人なりの幸せな暮らし）』をはぐくむ賃貸住宅」では、参加登録者の皆様からいただいた質問にお答えするパネルディスカッションの時間を設けた。以下に内容を紹介する。

登壇者

大月 敏雄 氏	東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授
キャサリン・ヒバート 氏	英国 Dot Dot Dot Property 社 創設者・会長
漆原 弘 氏	Urushibara Architecture and Consultancy 代表
大塚 紀子 氏	ILS Research gGmbH 上席研究員
福田 和則 氏	株式会社エンジョイワークス 代表取締役
松本 知之 氏	Rennovater 株式会社 代表取締役

モデレーター

松本 眞理	一般財団法人住宅改良開発公社 住まい・まち研究所 所長
-------	-----------------------------

【松本(公社)】 住宅改良開発公社住まい・まち研究所の松本です。

講師の方々には、熱い、そして貴重なご講演をいただきまして、本当にありがとうございました。

ここからのお時間は、シンポジウムに関する質疑応答とディスカッションに入らせていただきます。参加登録者の皆様からお寄せいただきましたご質問に、講師の方々がお答えいたします。

質問に移る前に、日本の取組事例を福田様と松本様にご紹介いただきましたので、それらの内容につきまして、キャサリン・ヒバートさんから、英国との違いや、日本の取組の良いところなどをお聞かせいただければと思います。キャサリンさん、お願いします。

【キャサリン】 こちらのディスカッションに参加できて、とても嬉しく思っています。

皆様の住宅に対するアプローチで一番印象的だったのは、「とにかくやってみる」という姿勢です。英国では難しくてとても無理というようなやり方で、日本では、インフラや住宅をつくっておられます。とにかくやってみて、物事をつくり上げていくという点が、日本の体制のなかで最も印象的でした。

【松本(公社)】 ありがとうございます。

続きまして、質問に移りたいと思います。最初の質問を、大月先生にお願いしたいと思います。

Q1

健康やウェルビーイングに寄与するためには、どのような住宅政策が必要でしょうか。個人差のあるウェルビーイングをどのように一般化し、政策議論に反映すべきでしょうか。(30代、NPO男性／20代、NPO女性)

【大月】 ありがとうございます。一般化しないと施策に反映できないと思っているところが、まず乗り越えなきゃいけないところかなと思います。もちろん、憲法25条的な部分は当然スタンダードとして重要ですが、そこから先は、多分個別の対話の場面が重要と考えます。居場所みたいところで独りごちていたり、それを聞き届ける人がいたり、誰が聞いているかわからないけれどもしゃべったりみたいな、そういう状況のなかで、俺はこれがやりたいんだとか、あなたこれやりたいのね、一緒にこれやったらどうみたいな、創発的な関係のなかで新しいプロジェクトが生まれていく。

先ほどキャサリンさんが日本のお二方（Rennovaterの松本さんとエンジョイワークスの福田さん）のプロジェクトを見て、ジャスト・ドゥ・イットとおっしゃいましたが、そういうものが創発的に生まれていくというのがウェルビーイングに近づくわけであって、スタンダード的な部分は当然基盤に据えながら、創発的対話の場面をどうつくっていくかが重要だと思います。

【松本(公社)】 ありがとうございます。では、漆原先生、英国では、もうウェル

ビーイングが次の段階に入っているかと思いますが、今どんな感じでウェルビーイングについて英国で語られているのか、ご紹介いただけますでしょうか。

【漆原】 私が英国でこういった住宅問題ですとか、実際の住宅のプロジェクト等を見ていて思うのは、住宅の問題というのはやはり人権の問題ということです。「ウェルビーイング」というのは最低限というよりは、もう少しレベルが上がって、人権のような問題に近づいているんじゃないかなというふうに思っております。ですので、政策のなかでという話もあったんですけども、今大月先生のおっしゃったように、いろいろな人が議論を重ねていく。それも住宅だけではなくて、たとえばキャサリン・ヒバートさんのような方、あるいは住宅の運営をしている住宅協会の方、あるいはコーポラティブ住宅を運営している方、そういった人たちが関連に議論をしていくというのが非常に大事なことなのではないかなというふうに思います。

【松本(公社)】 ありがとうございます。では、ドイツではどんな感じでしょうか。大塚先生、お願いします。

【大塚】 ドイツでも英国と同じような動きです。やはり住宅というのは人権問題に関わることなので、まず住宅内で幸せに暮らすということが重要になりますが、住宅だけでなく、住宅の周りの環境での過ごし方についても考えております。みんな住宅に籠もって暮らしているだけではないので、周りの環境を整えることも大切になります。一步住宅から外に出たら、歩きやすい空間があるとか、緑にあふれる空間があるとか、そういった外的要素もコミュニティづくりに影響を与えていくと思いますので、住宅だけではなくて、都市全体のことを考えていく必要もあると思います。

【松本(公社)】 ありがとうございます。本当に住宅だけではなく、住宅の周りも含めて考えましょうという形になりますね。

では、次の質問にいきたいと思います。次は 50 代、コンサルティング業の方から、Rennovater の松本様への質問です。



公社松本、大月教授、福田氏、Rennovater松本氏、ヒバート氏、漆原氏、大塚氏

Q2

都心で、老婆のホームレスを見かける機会が増えています。3号年金者の一人暮らし増加に対し、福祉と住宅再生を融合した事業モデル策定は可能でしょうか。(50代女性、コンサルティング業)

【松本(Rennovater)】 ありがとうございます。難しい質問ですね。3号年金の方もですが、国民年金の方のほうが年金の給付額がおそらくもっと少なかったりしていて、僕らの相談者のなかで、本当にこの金額で暮らしていけるのだろうかみたいな方や、あとは、無年金の方というのもちらほらいらっしゃいます。そういった方々が多く相談者として弊社に来られます。

そういったなかで福祉と住宅の融合した事業モデルの策定についてご質問いただいたんですが、ごめんなさい、これが策定できていれば僕たちも全然困ってはいないんですけども、今のところ、このモデルのなかで僕たちが一番いいなと思っているのが、自分たちがやっている事業だったりするんです。そのなかでも、ちょっと実務上で困るところが、たとえば国民年金だけの方、無年金の方、すごい年金が少ない一人暮らしの方とかですと、生活保護を受給されている方がいらっしゃるんです。その、一部生活保護を受給されている場合に、生活保護費の中での住宅扶助といわれる家賃の補助の部分に関して、これはどこ



Rennovater松本氏

のルールなのかよくわからないんですけども、直接、家主に送金できる代理納付という制度が使えないというケースが多いんです。もし代理納付という制度が使えるのであれば、たとえば不動産の管理会社さんや家主さんへ行政から直接家賃が送金されるということになりますので、そのリスクが一定軽減されて、健全な住居を借りやすくなるのになと思っています。その辺の制度的なところが少し柔軟に運用できるのであれば、今の民間賃貸住宅であったとしても借りやすくなるんじゃないかなというふうに思っております。ちょっと答えになってい

ないかもしれませんが。

【松本(公社)】 ありがとうございます。大月先生、いかがでしょうか。

【大月】 事業モデルといった場合に、どういうものを目指していらっしゃるかで、相当答えが違ってくるかなと。つまり、アメリカの資本主義みたいに、とにかくうんと利益率が高いのが良い事業モデルだと思っていたら、なかなかそれは難しい。私は若い頃よく東南アジアのスラムの調査をしていて、フィリピンではソーシャル・コーポレーション的な社会的建設会社というのが法律に位置付けられていて、そこは社会目的のための、スラムに住んでいるような人たちにハウジングを行うことに出くわしました。そうすると、税金が割引かれる。その代わりに利益率も、たとえば年間5%に抑えなきゃいけないというような、社会目的でやっている代わりに税金はあまり取らないよみたいな、日本でいうとNPOにちょっと毛の生えたようなかたち。日本では、そういう形式って実はあまりないわけですけども、そういう新たな事業形式、儲けすぎない代わりに赤字にもならないみたいな事

業モデル、これがこれからいろいろ組み立てられるとすると、将来的には可能性があるんじゃないのかなと。

既存の枠組みで住と福祉をあわせた事業モデルを考えていくと、既存の制度、さきほどリノベーターの松本さんがおっしゃったような生活保護の住宅扶助を当てにした制度、あるいは医療保険とか介護保険とか障害者年金、そういうものを当てにした制度。既存のものにどうミックスしていくかという、そういうモデルは組み立てられるけれども、むしろわれわれが今から頑張らなければいけない新たなソーシャル・エンタープライズの事業モデルは、国も地方自治体も民間もあわせて、どんなかたちで構築できるのかを考えていく、そこが重要なポイントだと思います。

【松本(公社)】 ありがとうございます。既存の仕組みを乗り越えて、新たなモデルを関係者全員で考える段階にきているようです。

続きまして、ソーシャル・エンタープライズの経営者であるキャサリンさんに質問したいと思います。40代、介護・医療・福祉関係の方からの質問です。

Q3

利益を上げにくいソーシャル・エンタープライズが数年連続で赤字の場合、銀行や政府はどう評価し、どう支援できるのでしょうか。(40代男性、介護・医療・福祉関係)

【キャサリン】 ソーシャル・エンタープライズが、ビジネスを継続するためにお金を稼ぐことと、社会にとってよいことをすることのバランスは、非常に興味深い課題だと思います。しかし、私たちが英国でわかったことは、ソーシャル・エンタープライズは「企業」でなければならないということ、つまり長期的にはお金を稼ぐ必要があるということです。

ですので、銀行や資金提供者が忍耐強く寛大であることは非常に良いことですが、結局のところ、存在に値するソーシャル・エンタープライズとは、長期的に持続可能な企業なのです。そして、ソーシャル・エンタープライズの存在は、

社会全体の一部に過ぎません。政府も必要ですし、慈善団体も必要です。ソーシャル・エンタープライズが全ての問題を解決できるわけではないのですから。したがって、資金提供者が社会的なインパクトに注目することは非常に重要だと思いますが、長期的には、ソーシャル・エンタープライズの起業家は、持続可能なビジネスモデルを見つける必要があります。質問のお答えになっていればよいのですが。

【松本(公社)】 ありがとうございます。漆原先生、何か補足があればお願いします。

【漆原】 英国でもソーシャル・エンタープライズというのがなかなか企業として成り立たないというのは、非常に一般的な問題です。この場合、幾つか解決方法というのがあって、一つには政府ですとか、あるいは地方自治体からの補助金、あるいは一般の方からの寄付金を得るということです。こうした補助金や寄付金を得たからといって、それではその団体がソーシャル・エンタープライズでなくなるのかというと、そういうわけはありません。つまり、今キャサリンさんからもお話があったんですけれども、企業ということは、その組織が順調に運営ができるまではある程度の期間が必要だということで、ソーシャル・エンタープライズの経営が安定するまでの間に補助金や寄付金を使うというのは、一般的なことです。ですので、今ご質問のあった2、3年というよりはもう少し長く見てサポートしていくシステムというのが必要なというふうに思います。

それともう一つ、英国にはこうしたソーシャル・エンタープライズ、あるいはチャリティ団体の経営をサポートする支援組織というのが幾つもありまして、そういったところが場合によっては介入して、ビジネスモデルや組織の運営をチェックしたりしています。そういったサポートシステムというのも長期的には大事なものになってくるのではないかなというふうに思います。

【松本(公社)】 ありがとうございます。キャサリンさん、補足をお願いします。

【キャサリン】 ドット・ドット・ドットの初期の段階での実体験をもう少し詳しくお話したほうがお役に立てるかもしれません。

もちろん、最初の2年間ぐらいは、原価を上回るほどの収入を得ることはできませんでした。しかし、おっしゃるように、ソーシャル・エンタープライズを立ち上げるための資金を提供するサポートシステムが存在します。そこで、最初のときに、「ブロムリー・バイ・ボウ・センター(Bromley by Bow Centre)」というところに、ドット・ドット・ドットの株式の一部を売却しました。彼らは、ドット・ドット・ドットの株式の5%を1万5,000ポンドで購入したのです。これは、弁護士数名の費用と保険料、そして3か月間有給で



ヒバート氏

スタッフを雇うのに十分な金額でした。そして1年後ぐらいには、「私たちはこういうことができます」と宣言したことを実際に実行し、社会的インパクトもちゃんと与えているということを証明しました。すると今度は、「ネスタ(Nesta)」という組織からさらに5万ポンドの資金を受けることができました。ネスタは政府の一部として発足し、現在は独立機関となっています。ネスタからはその後さらに資金を得ました。

この仕組みがうまく回るためには、まず最初に、ほんの少しの資金を得て、有益に使えることを証明し、さらにもう少し資金を得て、また有益に使えることを証明する。うまく行けば、その後も資金を得ることができるわけです。そうすれば利益が出て、自力で事業を継続していくことができます。

漆原先生のお話を補足させていただきましたが、いかがでしたでしょうか。

【松本(公社)】 ありがとうございます。では、松本様、補足をお願いします。

【松本(Rennovater)】 私どもも、ソーシャル・エンタープライズかどうかはわからないのですが、社会的事業として日本の中で、それ一本でやってきました。

その実例というところで、日本の場合を少しお話しさせていただきます。まず収益性と社会性のところのバランスは難しいんですけども、事業としてやっていく以上は利益を出し続けるということはきわめて重要なことだと思います。ただし、適正な利益をというところですよ。銀行は残念ながら赤字だとお金を貸してくれません。僕はもうずっといろいろな銀行に頭を下げ続けていましたけれども、誰も貸してくれませんでした。口座すらつくらせてくれない。けれども、貸す側の気持ちに立てばそれは仕方ないというところなんです。

では、政府がやるべきかという、政府の補助金でやっているんだったら、それは政府がやっているのと変わらないので、それもちょっと違うというところで、やっぱり事業の利益で回していくということが一番事業が持続可能かつ拡大していくことにつながると思います。

僕らもキャサリンさんと似ているんですけども、うちの事業はこんなに社会的に価値があるんだということの証明を、投資家さんにも1年ぐらいつつやって、株式を何%ずつというかたちで出資していただき、資金を調達しました。結果、2回か3回ぐらいい、金融機関さんとかも含めて出資していただきました。

お伝えしたいのが、僕が資金調達をしていた5年前とか3年前と比べたら、今の日本ってめちゃくちゃそういうことに対して、リターンは低くてもいいからお金を出しませうというような個人、法人がすごく増えたということです。社会的に価値があって、赤字にさえならなければ、皆さん喜んでお金を出してくださるというような世界に変わってきていると僕は思っています。

そういう世界に変わってきているので、勇気を出して、そういうお金をもらって、その間に事業が回るようなビジネスモデルをつくるということが僕の経験上、一番よかったかなというふうに思っていますし、多分、今の日本というのはそれがやりやすくなっているし、今後もっとやりやすくなるんじゃないかなというふうに思います。

【松本(公社)】ありがとうございます。では、福田様どうでしょうか。最初の起業の経験談をお願いいたします。

【福田】 そうですね、僕の場合は一応銀行員だったということもありまして、現実的に、素早く稼ぐ部分と、ゆっくり稼ぐ部分と、おそらく稼げないよなという部分と、分けて考えていました。なので、私たちが全体をもってソーシャル・エンタープライズかどうかはわかりませんが、部分においてはソーシャル・エンタープライズの要素を持った会社だというふうに思っておりますので、うまく稼ぐ部分で利益が生まれないものを補填するということなかなたちでやってまいりました。



福田氏

また、なかなか世の中にないビジネスモデルは稼げるかどうかはわからないということもあるので、稼ぐ部分は既存のビジネスモデルに近いところで稼ぐというような組み合わせでやってきました。私たちが最近、稼いだものを稼げないものにつぎ込み過ぎてきているということもありまして、同じように社会的な価値を訴えて、増資に応じていただける方をみつけて、一部株式売却したという経緯もあります。

【松本(公社)】 ありがとうございます。大月先生、何かございますか。

【大月】 昔だと、ソーシャルの「ソ」の字を言った段階で、ぴしっとシャッターが下りるという、多分我々よりずっと上の先輩方の基本的なマインドセットがそうになっているんですけども、いま若い人たちのなかで、社会課題をどうするかということに関心を持っている人がたくさんいて、我々の先輩方よりもはるかに多い数の若い人たちがそういうことに関心を持っている。本当に地殻変動が起きているような気がしています。

これは大学の中でも、たとえば建築学科では、最近、大月研が多少人気がある

出てきたりしているのが私自身は不思議なんです。やりたい卒論のテーマとかを聞いても、とても身近な社会課題がモチベーションになって、世の中にどうコミットできるかということにアイデンティティ探しをしています。もうすでに、投資家が一番偉いというアメリカ流の資本主義とは違う人種が生まれてきていて、私は大変頼もしいなと思っております。

【松本(公社)】 ありがとうございます。我々の知らないところでいろいろなことがすでに動いているのかもしれませんが。次の質問は、40代で、築古賃貸空室の地域に開いた再活用ビジネスをしたいと思っていらっしゃる方からです。この方は仕事を辞めて起業準備中とのことで、皆様方から一言、何か良いアイデアがあれば、いただけるとありがたいです。大塚先生、お願いします。

Q4 賃貸空室を開放し、人がつながるまちづくりを考えているのですが、「ビジネスにならない」と言われました。キャッシュポイントや空間維持の方法をアドバイスしてほしいです。(40代女性、起業準備中)

【大塚】 稼げるポイントですか。私が紹介しましたホームス・フォー・グッド(Homes for Good)では、利益が出るビジネスと、利益を期待できないビジネス

とで展開しているので、両方を持っておくほうがいいと思います。つまり、ホームス・フォー・グッドでは高級物件とか一般物件なども扱っており、そちらで得る利益をコミュニティ活動に回しています。空き家の活用を考えられるのは大変良いことだと思いますが、まずは稼げるポイントを考えて、稼げないほうに補填するという方向に持っていけることが大切だと思います。



大塚氏

【松本(公社)】 ありがとうございます。漆原先生、お願いします。

【漆原】 私は英国の住宅の歴史とか住宅の設計が専門なんですけれども、英国の住宅の歴史を見ていくと、19世紀に企業家が社会的な活動として、労働者に住宅を提供するという話が多く出てくるんです。あるいは20世紀の初めに都市問題の解決策として、英国で田園都市という考えが生まれたという話はよく知られていると思いますが、英国の住宅の歴史には、こうした社会的な問題に対してチャレンジするという話がよく見られます。このときに、新しい考えを実行するためのビジネスモデル、つまり、社会的な目的を達成するにはどのようにお金を稼ぐべきかということがとても大事になります。実は私自身が、初めて、エベネザー・ハワードという人が書いた『明日の田園都市』という本を読んだときに驚いたことは、本の中で田園都市の話というのは初めのほうでちょっと書いてあるだけで、残りの話というのは、全ていかにお金を稼いで、田園都市を運営するかという話なんですよ。ですので、質問の答えになっていないかもしれないんですけど、やりたいことと同時に、そのためにはどのようにお金を稼ぐかというのを、一緒にしっかりと考えるというのはとても大事だと思います。すみません、あまり質問の答えになっていないかもしれませんが。

【松本(公社)】 ありがとうございます。キャサリンさん、いかがでしょうか。

【キャサリン】 ソーシャル・エンタープライズを成功させたいのであれば、誰に対して価値を提供し、誰がその価値にお金を払うのかを考えることが本当に重要だと思います。

もちろん、人は頭の上に屋根があればそれで満足ということではなく、それ以上のものを求めていると思います。つまり、人々が生き生きと自分の人生を楽しむのに実際に役立つものをあなたが提供できるのであれば、彼らはもしかすると、お金を支払ってくれるかもしれません。

福田さんと Rennovater の松本さんがなさっていること、そしておそらく英国で私たちがやっていることは、ちょっと大げさな言い方をすると、ある意味錬金術のようなものだと思います。というのは、あまり価値のないようなものを利用して、その過程で付加価値を創造し、人々に提供しているからです。いただいたご質問についてですが、もし銀行や投資家あなたが生み出している価値を認めないのであれば、それは残念なことですが、もしお客様がその価値を理解し、それに対価を支払う用意があるのであれば、ビジネスとして成り立つと思います。

福田さん、松本さんのご意見をぜひ伺ってみたいと思います。

【松本(公社)】 松本様、福田様、お願いします。

【松本(Rennovater)】 僕たちの例でいくと、直接この質問の回答になっていないんですけども、既存の考え方をずらすということは僕らは結構やっていたりします。賃貸空室の空間維持という、何か人が入るものとか、何か空間を活用するというようなかたちになっていると思うんですけども、僕たちがよくやっているのは、めっちゃめっちゃ古い物件を買いますというときに、そこに「古い物件を買い取ります」という看板をすごい立てたり貼ったりしていくんです。どうして古い物件に貼るかという、こんな物件でも Rennovater さんは買い取ってくれるのかというようなことで、連絡をしてくださる方がいらっしゃるので、古い物件を居住するために取得するというよりは、広告塔として使用するために、人目につきやすいようなぼろぼろの物件を取得して「社会のために活用させてください」という広告を載せて使っていたりします。参考になっているかどうか分かりませんが、ちょっと利用目的を変えて考えるというようなことです。これは結構電話が鳴るので、僕たちとしては結構良いチャネルかなというふうに思っています。

【福田】 我々がそれほど稼げているわけでもないのではないかと思います、まずどれくらいの規模で稼ぐか、いつ稼ぐのかというポイントなど、ビジネスとして捉えられているかということと、あとはビジネスになるまで、つまり稼げるまでやり続ける気持ちがあるかという、この辺りがすごく大事なかなと思っています。

先ほどのソーシャル・エンタープライズの話でもちょっと思っていたんですけれ

ども、いわゆるお金だけではなくて、よくいわれるソーシャルキャピタルみたいなものを稼ぐという考え方もあるんじゃないかなと思うんです。そういうものをお金よりも先に稼いでおくと、後からお金に換わるという経験をしています。どのタイミングで稼ぐのかということもあると思います。ただし、それが

めっちゃくちゃ稼げるかという、そこはわかりません。そんなにめっちゃくちゃ稼いじゃっていいのかという話もあるし、そこは僕にもわからないんですけども、稼げるチャンスはあると思います。ソーシャルキャピタルをためることによって、すぐに稼げるわけではないけれども、先で稼げるチャンスはあるんじゃないかというふうには思っているというのが一つです。

それとはまた別の事例で、賃貸の部屋を開放して、人のつながる場所をつくった方をファンドで支援したことがあります、そのときは改装費用 300 万円を投資家の方から集めて支援するということをやりました。まさに人と人がアートでつながる場所を「ペイント・ラウンジ」と名づけて、好きなときに絵が描けたり、交流ができたりするような場所づくりを支援しました。けれども、やっぱりなかなかビジネスにならないんです。それは、そういうところに来たい方の会費をただでビジネスにしていこうというプランだったんですけども、会費を払って参加される方が当初のつもりでもありませんでした。ただ、その体験がチームビルディングだとかに役立つということで、企業さんが借りてくださったりするようになりました。初めは稼げませんでしたが、ようやく稼げるようになってきた



福田氏、Rennovater 松本氏

というところなんです。このように、稼げるまでやるというのも一つポイントかなというの、それを見ていて感じるところでもあります。

【松本(公社)】 大月先生お願いします。

【大月】 私が応援しているまちづくりに、八王子市のめじろ台団地というところがあって、そこは高齢化率 40%を超えようとしていて、駅前の商店街も空き家が多いんです。その空き家を借りてコミュニティカフェをつくりたいという数人のグループの人たちがいて、店舗の中に一尺四方ぐらいの棚をつくって、この棚 1 個 2,000 円みたいな感じで、地域の人々に商品棚として借りてもらい、そのお金を家賃の足しにするプログラムが成り立っているんです。

こういうプロセスをたどってつくられた棚が生み出すプラスアルファの価値がめちゃくちゃあります。ある人は、子どもが喜びそうなものを 1 個 100 円とか 50 円とかで置いたり。そんな人ばかりですから、全体として店の中の展示が頻繁に変わるわけで。その棚を楽しみに来る子どもとか、子どもを連れのお母さんとか、



公社松本、大月教授、福田氏

あるいは棚を毎日手入れしに来るおばあちゃんとか。棚がない平場はカフェになっていて、ボランティアで回しているわけですがそれでも、そこからも多少の上がりもあったりして、そうすると、そこでまちのなかの違う人が思わぬかたちで出会ったり、いつものみんなの居場所になったり、みんなの相談会が開かれたりしています。結果として、この地域でしかつくれない、唯一無二の貴重な体験を地元のコミュニティの人々にもたらしてくれる、そういう空間になっている。

こうした意味で、バリューがつけられないぐらいハイバリューなんです。バリューという概念を超えたものがつくれている。そこをソーシャル・エンタープライズ的には目指すべきであって、お金については、損しなけばいいでしょうという感じで、プロセスをどのように誰と一緒に仕込んでいくのか。そこを楽しんでいくというところに、もっと価値を置いたほうがよいのではないかな。いきなり儲かりまっせ、みたいなことは、もうすでに誰でもやっていますし、どこでもできるから、それ自体はあまり面白いことじゃないのかなと思っております。

【松本(公社)】 ありがとうございます。プロセスといえば、福田様、たくさんタッチポイントをつくられてきましたが、どの辺のタッチポイントが良かったか教えてください。

【福田】 僕もプロセスを楽しむことで仲間を増やして、つながりを生んでいくということを長くやってきました。結構どのタッチポイントも面白くて、たとえば僕たちの場合は目の前にある空き家をどういうものとして活用するといったのを皆さんと一緒に考えるということで、初めはだいたいが廃屋に近いような状態なんですけれども、みんなで探検みたいに入ってって調査するというのも面白いですし、皆さんとアイデア会議、妄想会議みたいな感じで、ここがああなったらいいな、こうなったらいいなというのも楽しいです。とはいえ、何かしらの事業をやってお金を生み出さなきゃいけないという話になってくると、ちょっと難しくなるんですけれども。たとえば、地域の方はお金を確かに生み出したほうがいい。じゃあ、みんなで考えようというので、地域の皆さん、お金払ってくれますかという、私たちは、ただに近い利用料で使いたいんだよねとなるので、では誰からお金

を稼ぎますかみたいな話を一緒にしています。僕は、そういう対話自体がめちゃくちゃ面白いかなというふうに思っています。

【松本(公社)】 何かお金ではない、目に見えない価値を生み出し、具現化するというのがソーシャル・エンタープライズのアウトプットかと思います。

ここで、ちょっと方向性の異なる質問に移ります。これは全員に聞きたいと思います。50代金融機関の方からの質問です。今日、金融関係の方の視聴が実は一番多いので、視聴者の方もぜひ聞いてください。

Q5 対象物件の不動産価値を算定する時に、貴殿の取組は考慮されていますか。不動産の本源的価値よりも高くなる可能性があるのでしょうか。(50代男性、金融機関)

【松本(公社)】 この質問をされた方はソーシャルな取組をされたいと思っているのかもしれませんが、今はこうだけれども、きっとこうなるのではないか、という皆さんの思いをいただけますでしょうか。では、キャサリンさんからお願いします。

【キャサリン】 私たちが関わることによって、周辺の不動産の価値が、純粋に金銭的な面だけでなく、社会的なインパクトの面でも高まることは、私たちにとっても、不動産を所有するお客様にとっても、非常に明白だと思います。たとえば、私たちはプロジェクトが段階的に進行するような状況でよく仕事をするのですが、オーナーはフェーズ1で一部の住戸を売却しようとしながら、同時にフェーズ2、フェーズ3の住戸を準備しているわけです。もし、フェーズ1の建物を見に来た人がいて購入するかどうかを決めるとき、フェーズ2、フェーズ3の建物を見て、誰かがそこに住み楽しんで生活しているのであれば、フェーズ1の建物の価値も、フェーズ2と3の建物が空き家で廃墟になっている場合よりも、はるかに価値が上がります。

私たちが社会的価値を創造する方法は、それ自体も重要ですが、私たちが

関わる不動産のオーナーさんにきわめて直接的な金銭的価値を創造することでもあります。そのことは、私たちの取組を長く続けているうちにより深く理解されるようになってきたと思います。この質問について、他の方々のご意見を楽しみにしています。

【松本(公社)】 では、松本様お願いします。

【松本(Rennovater)】 僕たちは自社で、銀行から融資を受けて物件を取得するというのをずっとやってきましたので、すごくよくわかる話です。僕たちは一般的に無価値というか、価値が低いような古い物件を活用して、再生というほどじゃないですけれども、うまく利活用して、そこからお金の流れだけでいくと低いですが、一定程度家賃が入るようなかたちに持っていきます。なので、僕たちが活用したほうがバリューはアップして、物件がよみがえるというようなかたちになるんです。

ですけれども、銀行さんはそこを全く評価しないというか、一般的な物の見方



大月教授、福田氏、Rennovater松本氏

でしかみられません。おそらく彼らのなかでの計算式がありまして、そこでしか評価しないんです。僕らだったら、この物件は500万円の価値があると査定して500万円出してもいいと思っても、銀行さんでは、これは100万円の価値しかないですよ、となり、お金を貸してくれません。なので、今もし金融機関の方が聞いていらっしゃるのであれば、ぜひお願いしたいのは、それぞれの事業者のビジネスモデルとかを踏まえて、投資する物件の評価をされた方が良いのではないかと思います。銀行さんは担保を取りますので、保守的に見過ぎて貸せていないというようなところもありますし、事業者が本来収益を上げられるのに、その必要な資金を借りられていないというギャップは永久に残り続けるんじゃないかなと思っていますので、事業の実態を踏まえて融資とかファイナンスとかされたら、もっと皆さんがハッピーになるんじゃないかなと思ってます。

【松本(公社)】 ありがとうございます。福田様はどうでしょうか。

【福田】 松本社長のおっしゃるとおりかと思いつつ、不動産のこれまでよく言われてきた価値だけでの評価だと、もう厳しいですよ。どう考えても、もう人口は減っているわけですし、今まで価値があるとされてきた場所にしたら、価値がなくなっていく可能性もありますし、そういう尺度だけでは厳しかろうと思っています。したがって、僕はいつもその不動産でどれだけの人楽しい思いをするとか、楽しい時間を過ごすか、過ごせるかということを、何とか価値として換えられないのかなというふうに考えています。

先ほど僕のプレゼンテーションのなかで、横須賀市の古い市営住宅のお話を少しさせていただきました。実際にはまだ草刈りをしただけなんです。それから、あの絵を描いたという状態なのですが、おそらくあのエリアの相場よりも少し高い賃料設定をしているんじゃないかとは思いますが、もっと高く設定することもできるかもしれませんが、それ以上やってしまうと、それはそれで、本来私たちが目指すものとは違ってくるということもあります。それでもかなりの方、全戸の8割ぐらいの仮申込みをいただいています。でも、物件はぼろぼろです。けれども、ぼろだろうが、何だろうが、あそこに期待を寄せる人たちがたくさんいて、そう

いう人たちと交わりたいし、一緒に良いコミュニティをつくっていきたい、もしくはみんなでつくっていけるというふうに自信を持っている方々がいるということ、それ自体がすごく価値なのだと思うんです。すでに募集住戸の倍ぐらい仮申込みをいただいています。僕たちとしては、金融機関の皆さんに、こういう状況をどういうふうに見ていただけますかとお伝えしたいなと思っています。

【松本(公社)】 ありがとうございます。漆原先生、英国の状況のご紹介をお願いできますか。

【漆原】 私自身が英国の大学で博士課程をやってから、もうすでに25年近く経つんですけれども、その頃は、英国政府とか英国社会というのは、よりバリュー・フォー・マネー (Value for money) という、つまり、より価値のあるお金の使い方をしよう、ある予算があったら、なるべく安いものを買って、予算を最大限に使おうという考え方が非常に多かったです。それがおそらくここ5年、10年ぐらいの話だと思うんですけれども、大きく変わってきたと思います。単に何でもいから安く買って、自分だけが得をすればいいんじゃないくて、もっとソーシャルインパクト、ソーシャルバリュー、つまり社会に対しての貢献とか、社会に対して役に立つということを考えなきゃいけないんじゃないですかというふうに、変わってきていると思います。たとえば建物を建てる、あるいは物を買うときにも、それが他の人の、あるいは、自分たちのコミュニティの社会的な価値につながっていく、あるいは、近隣のコミュニティの役に立つということが大事だと、価値観の変化が起きているというふうに思います。



これは先ほど大月先生の話の中でも、漆原氏

大学生の方や若い方たちが非常に新しい価値観の下で行動しているという話にもつながってくるかと思うんですけれども、英国ではこういう価値観の中で民間銀行などが社会的な活動に対して投資をする事例が増えています。ですので、日本でも、不動産の価値、あるいは物の価値というものが、単に経済的な価値だけで計られるのではなく、社会的な価値というものが含められるようになってほしいと、私は考えております。

【松本(公社)】 ありがとうございます。深くうなずいておられます大月先生、いかがでしょうか。

【大月】 今の不動産の評価の仕方って、土地はそれなりに、更地になれば買う人がいるという話だったけど、建物に関しては、ほとんどが築年数と同時に価値が下がって行って、ある点を超えるとほぼゼロだとうふうになっています。むしろ、壊さなきゃいけないので、マイナス 200 万円、300 万円みたいな感じでしか考えられていないというのが、本当に何十年も前から不思議なことだなと私は思っております。



大月教授

キャサリンさんの話のなかでシェフィールドの公営住宅があって、あれがもう文化財的なものになって、壊すに壊せないみたいな、そういうものもありましたが、逆に日本でいうと、こうした古めの公的な団地はどんどん壊してきました。私が今日話した 100 年前の同潤会アパートはもう一切残っていないのです。ところが、第一次世界大戦後のヨーロッパ各地につくられた同潤会と同じ時代の建物は、ほとんど残っています。ドイツなんかでは世界遺産になって国民の誇りになっている。

私は 11 月下旬にウィーンで 20 世紀 Housing Heritage in Europe という会議に参加します。これは、20 世紀にできた集合住宅をどんなふうにヘリテージとして守り、活用していけるのかというのがテーマです。こうした集合住宅団地があることに対して、オーストリアでもドイツでもイギリスでもフランスでも、誇りに感じている人がとても多い。そうした中で、私がこのこ出ていってしゃべるのは、日本ではこうした団地をことごとく潰してきました、という反省の弁です。

でも、日本で先例がないわけではありません。たとえば同潤会アパートより数年古い求道学舎という RC のアパートが東大の近くにあるんですけれども、ここが大規模リノベーションで復活しました。もちろんリノベーション前の市場価値はゼロ査定です。むしろマイナス査定。壊すのに当時 1 億円以上はかかるだろうという話でした。それを大規模改修して、コンクリートを再アルカリ化して鉄筋をよみがえらせて、昔、寮だったところを再分譲した結果、新築と変わらないぐらいの値段で売れたわけです。しかし、基本的に銀行はお金を貸さない。だけど、他にはない唯一無二の価値があるから、新築と変わらない値段で、ちゃんと買い手がついたんです。しかも、この建物や環境が大好きな人々が集まるわけだから、管理運営も他のマンションよりはスムーズに行きやすい、コミュニティ形成もスムーズ。お金を貸す側の判断と、市場は高評価するだろうという見込みは常に保守的で、新しい価値観を受け入れないのですが、住宅の価値を形成する市場は小さくとも、常に、新しい価値に満ちている可能性があると思います。

たとえばアメリカのニューヨークなんかに行くと、プレウォー (Pre-War) 物件というのがあって、戦前の建物のほうが良くできているので、取引値段が高いんですよ。そういうことを考えたときに、日本の今の建物の評価の仕方のように、経年劣化だけで測っていると、めちゃくちゃ機会利益を失っている。そして同時に、文化的な財産をも失っていると気づく人が増えるといいと思います。

【松本(公社)】 ありがとうございます。大塚先生、お願いします。

【大塚】 大月先生がおっしゃった文化的な、歴史的なバリューというのもすごく

大事だと思いますが、もう少し環境問題を一生懸命考えたほうがいいと思います。建物を一つ壊すと、かなり廃材が出ますが、そういうことにドイツは非常に敏感なので、できるかぎり建物を壊さないようにして、既存のものを使うようにしています。たとえば既存の建物のなかでも戦後に慌てて建設された鉄筋コンクリートの建物は、全く断熱材とかは入っておらず居住環境が悪いため、おそらく日本だったら解体してしまうと思います。ドイツでは安易に既存建物を解体するのではなく、外からクラッディング（外壁材の改修）をして断熱材を貼りつけるなどして、何とか既存のものを使おうとしています。

彼らがうまいと思うのは、ぼろぼろの建物をうまくマーケティングし、ブランド化するのが上手だということです。これは福田社長がやっておられるように、ぼろぼろの建物をこういうふうに改装したら、こんなきれいになって、うまく利用できるようになるというようなマーケティングのスキルにたけていると言えます。そして、投資家が結果としてついてくるといような話になっているようです。

【松本(公社)】 漆原先生、お願いします。

【漆原】 キャサリンさんの話の中に出てきましたシェフィールドにある集合住宅、パークヒルという名前なんですけれども、シェフィールド市がパークヒルを建築保存の対象にした際には、その文化的な価値に加えて、社会的な価値というのが大変重要であったと思います。つまり、なぜシェフィールド市が60年代のあのような集合住宅を保存しなければいけないと考えたかという、それは英国の社会にとってあのような建築というのは一つの社会的な遺産である、つまり、それは我々が通ってきた道であって、これを後の人たちに伝えなければいけないということだと思います。パークヒルが建設される前には、実はあそこにはスラムがあったのですが、それを壊して、パークヒルを建設したというのは、社会のなかの貧困ですとか、衛生、健康とかいったものを、英国が住宅を通してどのように変えてきたかという非常に大事な歴史で、それが形となっているのがパークヒルなんです。

そういった社会的な価値というのを守っていく、次の世代に伝えていくという

のは、単に文献や写真だけじゃなくて、実際の建物として残していく、つまり見られるもの、そして触れるものとして残していくというのは大変大事なことだというのが建築保存の一つの目的になっているんだと思うんです。我々も、このように、建物を評価する上で経済的な価値だけではなく、文化とか社会的な価値を理解して、芸術とか建築の考え方をもう少し広く持つ必要があるのではないかなと思います。

あと、英国ではこうした価値観というのが、近年では、広く受け入れられるようになってきていると思います。ロンドンにも1960年代に建設された、日本の団地のようなコンクリート造の集合住宅、昔の公営住宅があるんですけれども、これらのなかには、大変人気の集合住宅も数多くあります。そうした集合住宅は場所が良かったりということもあるんですが、それと同時に、これは格好いい、建築的にもすばらしい、こういってところに住むというのもすごく格好いいことだというふうに思っている人も増えてきています。そうすると経済的な資産としての価値も高まりますので、こういった要因も含めて総合的に考えていくというのも



Renovater松本氏、ヒバート氏、漆原氏、大塚氏

今後重要になってくるのではと思います。

【松本(公社)】 ありがとうございます。キャサリンさん、マイクを持って準備されていますね。どうぞ。

【キャサリン】 私は、この質問に対して、今まで皆様がお答えになった回答について、私も同意見ですと申し上げたかったのです。英国の若い人たち、私の世代やもっと若い人たちは、目的があること、そして倫理的であることを望み、自分の人生に物語性を持ちたいと望んでいます。そして、このような古い建物に住むという経験が、自分たちが住んでいるまちの、現在進行形の歴史の一部であることを実感する機会になるわけです。

Rennovater の松本さんが見せてくれた共同住宅のビデオを同僚たちに見せたらみんな、「わー、ここに住んでみたい、なんてきれいなんだ」と言ってました。古いコンクリートのビルだけれども、日本の美というのがここにあると。ですので、古い建物を、将来のために、より断熱性の高い、より環境に優しい建物として最高の状態で保存する方法を見つけてほしいです。

【松本(公社)】 ありがとうございます。少し話題を変えます。今日は、住宅設計をされている大月先生と漆原先生がいらっしゃいますので、50代学生の方からの住宅設計についての質問を、大月先生からお願いします。

Q6 現在の高齢者は運動機能というより、認知機能の衰えへの配慮が求められています。この点について、日英の住宅設計の変化と今後の展望を教えてください。(50代女性、学生)

【大月】 高齢者を1人にさせないという仕掛けがすごく重要で、たとえば私が設計した「ほっこり家」という東北につくったサ高住（サービス付き高齢者向け住宅）があるんだけど、それは南側に廊下を配置しています。日本の場合、一般的に廊下は北側に配置して、南側の日当たりの良いところに住戸を配置するものだから、みんな自分の部屋に閉じ籠もってしまうんです。そこを逆転させて、



大月教授、福田氏

わざと南側に廊下をもってきて、その廊下に縁側をつくったり、椅子、腰かけコーナーをいっぱいつくったりすると、みんなそっちのほうが自分の部屋の中にいるより楽しいから、居場所が形成されやすい。部屋の中にも、廊下で誰が話しているのかすぐにわかるように、上げ下げ窓があって、窓をちょっと開けていると、だれが何をやっているかがすぐにわかるわけです。目の前で誰かが何かお茶っこしていたら自分も参加する。逆に、嫌なやつがいたらぱっと閉めればいいんですよね。半径3メートルぐらいの距離感のなかで、そういうソーシャルコンタクトをどうコントロールできるのか。それを建築家の都合でコントロールするんじゃなくて、その方の、その時の気分でコントロールできる装置が重要だなと思っています。

【松本(公社)】 ありがとうございます。では、漆原先生お願いします。

【漆原】 認知機能の衰えというのは、様々なレベルがあると思うんです。たとえば、単に年を取られてきた、そういった人たちが生活をしやすいようにするというレベルから、あるいは認知症が進んで一般の生活が難しいという方のレベル

までいろいろレベルがあると思うんです。

私は英国で随分長い間、設計活動をしていたんですけども、英国では、身体機能が衰えたり、認知機能が衰えたからといっても、できる限り病院や施設に行かせない、自宅で生活をできるようにするというのが住宅をつくる際の基本になっていると思います。また最近では、単に自宅だけの問題じゃなくて、地域全体で、たとえば多少認知機能が衰えたとか、あるいは歩くのが難くなったとか、そういう人たちが外に出て困らないように、道に段差をつけないとか、あるいはまちの標識をわかりやすくして、そういった人たちが暮らしやすくして生活を続けられるようにするというふうにまちづくりをしていこうというのも、一般的になってきました。

認知機能に問題のある人でも、初期の段階であれば、一般の人と同じように暮らせるということは、NHS（国民健康サービス）でも積極的に研究や、広報活動を行っています。たとえばテレビなどで、認知症の初期の段階の人は、こんなふうに家を改造すれば、あるいは、自宅でのケアサービスを利用すれば、施設に入らなくても自宅で普通に生活できるんですよ、だから、皆さんも一緒に生活していきましょうという、キャンペーンを行ったりして、一般の人の理解を進めようとしています。つまり、建築的な、あるいは都市的な問題、つまり、住宅を住みやすいように改築したり、まちを住みやすくデザインしたりということと同時に、認知症に関する一般の人たちの理解を進める、この二つを同時に進めていくということが大事ではないかと思います。

【松本（公社）】 ありがとうございます。では、最後の質問です。大塚先生をお願いします。

Q7

郊外団地で少子高齢化と外国人の増加が進み、孤独死や生活トラブル、差別が問題化しています。異なる住民が良いコミュニティを形成するためにはどうしたらよいのでしょうか。（20代女性、学生）

【大塚】 私はドイツ在住ですので、ドイツの話をしてします。これは、地域社会の問題というより国全体の問題だと思います。ドイツは2015年に100万人程のアフガニスタン人やシリア人が難民として入ってきたのですが、国全体がインテグレーションプログラムというのを展開しており、そういう移民してくる方々を集めて、ドイツ語をまず徹底的に教育をします。その後、ドイツの歴史や政治について教えるのですが、そういうことを全て税金で賄っています。つまり、かなり長期的なビジョンで考えているということなのですが、難民で入ってきた人たちがドイツ人と同等になるぐらいドイツ語力をつけて、ドイツのシステムがわか



ヒバート氏、漆原氏、大塚氏

るようになったら、将来的には社会に貢献することができます。現に 10 年前にドイツにきたシリア人が、最近私の家にペンキを塗りに来たのですが、流暢なドイツ語で、時間に遅れることもなく、まさにドイツ人らしく振る舞っていました。これは国全体として大変良い投資だと思います。

次に、これは日本の話になりますが、先週、東京都の住宅供給公社のコミュニティ専門の方とお話しする機会があり、とても面白い話を聞くことができました。東京都でも郊外の団地では上のほうの階には入居者が入らず空いていることが多いそうです。上階の部屋にはお年寄りは階段を上っていけないので、空き家になってしまうそうです。公社の方が近所の大学に出向いて、学生の住宅を斡旋する窓口で「最上階の団地が空いていますので、お宅の学生さんが入居しませんか」という話をすると、55 平米ぐらいの部屋に 2 人の学生が入居することなどもあるようです。入居の条件として、家賃を 25%割引する代わりに自治会の仕事をするを加えることがあるそうです。大学生がお年寄りの方に、たとえばスマホの使い方などを教えたり、仮にその団地に外国人が住んでいたら、大学生なら少し英語できるので、お年寄りの方と移民の方との間の会話を取りもったりできます。大学生が団地に入ってくることで、いろいろな種類の人が混ざって暮らすインタージェネレーションな住宅団地が、今後日本でも増えていけばよいと思います。

【松本(公社)】 ありがとうございます。キャサリンさん、補足をお願いします。

【キャサリン】 私もロンドンの、いろいろな人種の方が混在しているようなところで、暮らしたり働いたりした経験がありますので、お話しすることができると思います。英国もいろいろな場所があって、場所によって違いますから、移民がそんなに多くないところもありますけれども、ロンドンにはまさに移民の街です。そして、英国人であっても、ロンドンに住んでいる人の多くはロンドン生まれではありません。私自身も、生まれはロンドンではありませんが、ロンドンっ子になりました。確かに移民の人たちの存在が時にはプレッシャーになることもありますし、またお互いの理解を困難にすることもあると思います。しかし、先ほど大塚先生がおつ

しゃったとおり、多様性に富んだ人々が混ざり合っているということによって、私たちはより豊かでより良い生活を送ることができると思います。

こうした様々な人々が集まっていることについて、その統合は、地域レベルから始める必要があると思います。実際、かなり多くの問題は、人々があまりプレッシャーを感じることなく、見知らぬ人と出会うことができる場所をつくることで改善できると思います。英国の場合ですと、パブやマーケット、子どもの遊び場、公園などになるかもしれませんが、そういった場所をつくる努力をするのは本当に価値があると思います。なぜなら、より幅広い人々とのよりよい統合がもたらす恩恵は本当に大きいからです。移民を統合していくということは、彼らに寝泊まりできる場所を提供するだけでなく、人々が知り合うために語学を学習する機会や、異文化に触れてわくわくするような経験といった環境づくりも重要だと思います。たとえばロンドンで日本食を食べるとか、日本のものを買うこと、あるいはロンドンでナイジェリア製の生地を買うこと、そういったことをわくわくして楽しむということも、そのなかに入ってくると思います。

【松本(公社)】 ありがとうございます。

【松本(公社)】 では、そろそろお時間が迫ってまいりましたので、最後に皆様に一言お願いしたいと思います。

今回のテーマでありますウェルビーイングをはぐくむための賃貸住宅へのアドバイスと、これからこんなことをやってみたいという、それぞれの方のミッションみたいなも



公社松本

のをお聞かせ願えればと思います。大塚先生からお願いします。

【大塚】 ウェルビーイングをはぐくむための賃貸住宅ということですが、私が事例を紹介したなかでも出てきましたが、住宅を提供して全てがおしまいではないと思います。その後のアフターサービスとかコミュニティづくりにも継続的に貢献していくことが非常に大切になってくると思います。

私は住宅の専門というより都市計画、アーバンデザインが専門になりますので、私がこれからウェルビーイングを高めるためにやっていきたいことは、住宅と住宅の間の空間、人々が住宅から出てきたときに、どうすれば楽しくまちを歩けるようになるかという、歩行者を優先したまちづくりなどを目指していきたいと思っています。公共空間において歩行者を優先するスペースをつくると、歩きやすくなるので、ウォーキングを楽しんだり、道端で人と会ったときに話す機会などが増えます。車に乗って移動するよりも、みんなが楽しく道を歩きながらウェルビーイングを高めて、自分の住宅とそれを取り巻く環境のなかで、楽しく暮らせるようなまちづくりを実現できるように、研究者としていろいろ発信していきたいと思っています。

【松本(公社)】 ありがとうございます。漆原先生、お願いいたします。

【漆原】 私自身が住宅のデザインですとか、あるいは住宅の理論・歴史みたいなことを研究していることは、住宅を考えるときには、実際の建物だけではなく、より広い文脈で建物を見ていかなきゃいけないのではないかと思います。それと同じように賃貸住宅を考えるということは、建物を考えるだけではなく、社会的な課題を含む様々な視点でみていくことが非常に大事になっていくと思います。つまり、社会的な問題、都市の問題、コミュニティの課題など、いろいろな視点から賃貸住宅を考えていく、捉えていくということが、これからウェルビーイングを向上させるような賃貸住宅、あるいは住環境ということを達成する上では大事なのではないかと思います。

私自身、広い文脈の中でできるだけ住宅というものを考え、その上で、英国の住宅の現状や課題などを、できるだけ日本のほうに紹介していけるような、そ

ういったことをし続けていきたいと思っています。

【松本(公社)】 ありがとうございます。キャサリンさん、お願いします。

【キャサリン】 大月先生が、ソーシャル・エンタープライズは、制度のギャップを埋めるために存在する、とおっしゃったことは、本当に良い指摘だと思います。ですから、ソーシャル・エンタープライズの起業家としての私の個人的な使命としては、まず最初に、そのギャップを可能な限り埋め続けていくということだと思っています。でも、二つ目の仕事は、もしそのギャップがなければ、制度がどれだけ良くなり得るかということを示すことだと思っています。

現実の世界での将来の希望としては、現在ドット・ドット・ドットで行っている仕事を、できるだけ多くの人々に、できる限り長く続けていくことです。でも、私の本当の夢は、制度が整って埋めるべきギャップがなくなり、ドット・ドット・ドットのビジネスが消滅することです。それが、私の究極の目標です。

【松本(公社)】 ありがとうございます。松本社長、お願いします。

【松本(Rennovater)】 私の事業を通じたミッションは、誰も拒むことない賃貸の市場が形成されるということ、そういう市場をつくっていききたいということです。



左から大月教授、福田氏、Rennovater松本氏、ヒバート氏、漆原氏

不動産は人権と結びついているというようなお話がありましたけれども、今の賃貸の市場は、お金があったとしても家を借りられない人がいたりとか、不動産屋に行っても物件を紹介されないとか、どうせ借りられないから不動産屋に行かないみたいな人たちというのが実は結構いるんです。これを僕らの相談者から聞くんだけれども、逆の立場になったら相当つらいことだと僕は思うんです。髪を切りに行っても、「あなたの髪は切れません」と言われるようなもので、これって何なんだろうとすごく思っていて、こういうことがなくなるような社会をつくっていくことを目標にやっていっています。

実際、住宅セーフティネット制度とか、居住支援法人の取組とかいろいろありまして、僕らが事業を始めた5年前などに比べたら社会はずいぶん変わった、いろいろな人が住居にアクセスしやすい社会に変容しつつあると思っています。ただ、まだまだだと思っていますので、社会が変わるまでを1プレーヤーとして単純に待つのではなくて、自分たちが先陣を切って社会を変えていくというような気持ちで、毎日毎日、1センチでも、1ミリでも前に進んで、社会を進歩させていきたいというふうに、私ども会社全員で思っています。以上です。

【松本(公社)】 福田社長、お願いします。

【福田】 住まい手の方のウェルビーイングを高めることは、当然目指していきたいことです。ただ、住まい手だけではなくて、住まいをみんなで作るということで、関わった皆さんのウェルビーイングも高まっていくといいなと思います。今日は再三、横須賀の古い市営住宅のお話をさせていただいていますが、ここに関わってくれている自治体の皆さん、金融機関の皆さん、企業の皆さんや地元企業の皆さんのウェルビーイングも高まっていくことを望んでいます。また、大手企業の皆さんも非常に面白がってくださっています。本当にだんだん人を巻き込みながら、一緒に場をつくっていく方が増えていっているという状況なんです。

そうやってつくることができた場所というのは、きっと、もうその時点でウェルビーイングは高まっているような気がしますし、そこに住んでいただける方のウェルビーイングも必ず高まるだろうと信じています。

私たちはそういった、より多くの「みんな」という言葉を使っていますけれども、消費者の方から地域に住んでおられる方、地元の自治体の皆さんや金融機関の皆さんや企業の皆さん、ほかにももっとたくさんの関わってくださる方がおられると思いますけれども、そういった皆さんと一緒に、場づくりであったり、住まいをつくっていくということをこれからも続けていきたいなと思っております。

【松本(公社)】 ありがとうございます。大月先生、お願いいたします。

【大月】 今、まさに福田さんのおっしゃったようなことを最後に言おうかなと思っていました。我々が住宅供給とかハウジングというときには、必ず対象者の人のことを考えて、その人のウェルビーイングが良くなるようにということをついつい言いがちです。それもすごく重要なんだけど、たとえばそこに関わっている人たちのウェルビーイングも一緒に高まっていくことも大切です。あるいは、そこを仕掛けている側の、その会社の人のウェルビーイングも高まっていく。あるいは、もっと言えば、市営住宅とか県営住宅をやっている役場の担当者のウェルビーイングも高くならなきゃいけない。けれども、残念ながらそうはなっていませんね。



今日キャサリンさんがこのお二方を評されたときに、ジャスト・ドゥ・イットな感じでやっているとおっしゃったことが私は非常に印象的でした。おそらく、日本人はある意味賢過ぎちゃって、いっぱい先に計算してしまって、あっ、これは多分失敗、こっちのほうが生涯賃金高い、みたいな、そんな感じで、あえてトライしないとか、もう結果が見えているからそれはやらないみたいなことになりがちだと思います。やりもしないことに対して結果がわかっているような顔をしながら社会を淡々と生きていく。そういうものじゃなくて、ジャスト・ドゥ・イットで、すぐやる、気づいたらやる。つまり、やる前にいろいろなスタンダードをつくって、自分がやらないことの言い訳を全部数値のせいにしながら、やらない言い訳で守り尽くされた動かない社会というものを突き動かすというのが大事だと思います。そのモチベーションが個人個人のウェルビーイング、つまり、個人の幸福追求です。つまり、「あなた、そんな仕事をしていて楽しいの」という、その追求がそれぞれの社長さん、部長さん、課長さん、担当者さんにあって、その人が周りを巻き込んで、最終的に何か自分がやっているハウジング事業のどこかで誰かがハッピーになればいいなというぐらいの、そういう社会がふつふつと湧き上がってきていてもいいんじゃないのかなという気がします。

ですから、対象者のウェルビーイングじゃなくて、動く方であるわれわれ一人一人のウェルビーイングをどう考えるかというところが話の出発点のかなというふうに思いました。以上です。

【松本(公社)】 ありがとうございます。私も最後、ジャスト・ドゥ・イットで終わりがたかったんですけども、使えなくなってしまいました。本当に本日は国際的な視点で、お金では買えないソーシャルな価値、文化的な価値、そして歴史的な価値についてお話をいただきました。今、この瞬間から賃貸住宅を舞台にして、ソーシャル・エンタープライズの方々が活躍し、みんなに、そして関わる全ての方にウェルビーイングが生まれるようなシステムづくりを我々は応援したいと思います。

本当に本日はどうもありがとうございました。(拍手)

あしたの賃貸プロジェクト

第5回シンポジウム開催記録

- *名称 あしたの賃貸プロジェクト第5回シンポジウム
英国のソーシャル・エンタープライズに学ぶ
「ウェルビーイング(その人なりの幸せな暮らし)」をはぐくむ賃貸住宅
- *日時 2024年10月22日(火) 10:00～17:00
- *開催方式 YouTubeによるオンライン配信
- *配信会場 東京ドームホテル
- *主催 一般財団法人 住宅改良開発公社
- *後援 独立行政法人 住宅金融支援機構
一般社団法人 全国住宅供給公社等連合会
一般社団法人 プレハブ建築協会
公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

*プログラム

■主催者挨拶

一般財団法人住宅改良開発公社 理事長 稗田 昭人

■イントロダクション 「欧米と日本の住宅政策をソーシャルな視点で考える」

一般財団法人住宅改良開発公社 住まい・まち研究所 所長 松本 眞理

■第1部 リサーチ報告 英国のソーシャル・エンタープライズ

講演1 「英国のソーシャル・エンタープライズの誕生から現在まで」

Urushibara Architecture and Consultancy 代表 漆原 弘

講演2 「英国のソーシャル・エンタープライズの活動事例」

ILS Research gGmbH 上席研究員 大塚 紀子

■第2部 英国と日本の現場から考えるソーシャル・エンタープライズの役割

基調講演1 「政策の隙間から住まいまちづくりの革新が生まれる」

東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授 大月 敏雄

基調講演2 「英国の住宅危機を解決し、居住者の幸せとコミュニティづくりを支援する革新的手法」

ドット・ドット・ドット・プロパティ 創設者・会長 キャサリン・ヒバート

■パネルディスカッション

日本の取組事例1 「みんなで一緒にまちづくりを!」

株式会社エンジョイワークス 代表取締役 福田 和則

日本の取組事例2 「空き家を活用した居住支援事業の取組みと今後の展望」

Rennovater 株式会社 代表取締役 松本 知之

質疑応答&パネルディスカッション



Social enterprise

あしたの賃貸プロジェクト
第5回シンポジウム

英国のソーシャル・エンタープライズに学ぶ
「ウェルビーイング(その人なりの幸せな暮らし)」をはぐくむ賃貸住宅

2024 10/22 Tue.
10:00-17:00

Well-being

YouTubeにてライブ配信(参加費無料)
ご参加には事前申込が必要です。
最新情報はWebサイトをご覧ください。
<https://ashitanochintai.jp.com/symposium5/>

QRコード

(主催) 一般財団法人 住宅改良開発公社
(後援) 独立行政法人 住宅金融支援機構
一般社団法人 全国住宅供給公社等連合会
一般社団法人 プレハブ建築協会
公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

主催者挨拶
message

住宅改良開発公社は、1955年に設立され、これまでその時代の経済・社会の状況や住宅事情に応じて住まいと住環境の改善に取り組んで参りました。現在は、住宅金融支援機構や沖縄振興開発金融公庫、民間金融機関による賃貸住宅融資に係る保証を中心として、他に賃貸住宅の管理・経営などの事業を実施しております。

このような立場から、これからの賃貸住宅の役割を暮らし、働き方、地域社会とのつながりなど様々な面から見つめなおす、「あしたの賃貸プロジェクト」を展開しているところです。

英国では、賃貸住宅を基盤として、まちづくり、コミュニティづくり、人づくり(支援)などに関わる社会的課題にソーシャル・エンタープライズがビジネスとして取り組み、利益を上げ、その利益を再投資することで、これらの課題を解決する仕組みが存在しています。そこで、今回の第5回シンポジウムは、英国のソーシャル・エンタープライズの歴史や活動から「ウェルビーイング(その人なりの幸せな暮らし)」をはぐくむ賃貸住宅を創るために、日本でどのように取り組んでいくのかをみなさまとともに考える契機となるよう、企画いたしました。第1部は、英国在住の研究者からのリサーチ報告、第2部は、基調講演1で、今後の居住政策においてウェルビーイングの基盤としての住まいには何が必要か、基調講演2で、英国の住宅危機を解決し居住者の幸せとコミュニティづくりを支援する手法についてご講演いただきます。また、日本での社会的課題解決の実践事例について、日本のソーシャル・エンタープライズの経営者にご講演もいただきます。

本シンポジウムが、不安定な社会情勢、超少子高齢社会の中においても自分らしく暮らせる賃貸住宅づくり、そしてみなさまのウェルビーイングの実現に少しでも寄与できれば、幸いです。

今後も、みなさまのニーズに応える事業展開を図り、住生活の安定と向上に貢献して参りますので、引き続きご指導ご鞭撻のほど、なにとぞ、よろしくお願い申し上げます。

一般財団法人 住宅改良開発公社
理事長 稗田 昭人

イントロダクション

欧米と日本の住宅政策をソーシャルな視点で考える

欧米主要国と日本の賃貸住宅市場をデータで紹介し、主要国の住宅政策の概要、デジタル住宅と家賃補助政策、住宅建設許可制の住宅市場などについて、比較検討しながら、ソーシャルな視点で日本の賃貸住宅が果たしている役割を考察する。

松本 眞理
一般財団法人住宅改良開発公社 住まい・まち研究所 所長

ソーシャル・エンタープライズとは

社会的目的を持った企業であり、ビジネスのオーナーや株主の利益を目的に運営されるものではなく、ビジネスによって得られた利益をビジネスの社会的目的、あるいはコミュニティへと再投資し、継続的にその目的の実現に向かって発展させる企業体。

第1部 リサーチ報告 英国のソーシャル・エンタープライズ

講演1
英国のソーシャル・エンタープライズの誕生から現在まで

英国の住宅政策におけるソーシャル・エンタープライズの誕生から開業までの経緯をたどりながら、その発展的な仕組みを明らかにし、なぜソーシャル・エンタープライズの活動がウェルビーイングに貢献しているのかを解説する。

漆原 弘氏
Urushibara Architecture and Consultancy 代表

講演2
英国のソーシャル・エンタープライズの活動事例

英国のソーシャル・エンタープライズの事例を紹介し、住宅を支援することに加え、住者のウェルビーイングを向上させるためのコミュニティ活動について説明する。

大塚 紀子氏
ILS Research gGmbH 上席研究員

第2部 英国と日本の現場から考えるソーシャル・エンタープライズの役割
基調講演&パネルディスカッション

大月 敏雄氏
東京大学大学院
工学系研究科建築学専攻 教授
1997年福岡生まれ、筑波大学卒業後、同大学講師を経て、博士(工学)。古い集合住宅の住みこなし、アジアのメロウな暮らし、子育て世代のサポート、ソーシャルな視点で、都市を研究、書きに研ぎをこなし、超高齢社会の現場をつくり(仮称)研究家。

政策の隙間から住まいまちづくりの革新が生まれる

2024年住宅セーフティネット法が改正され、同法は国土交通省と厚生労働省の共管となった。空きビルを、ポテンシャルを希望する人々のために安価な住宅として提供する仕組みの創出、現在の居住政策においてウェルビーイングの基盤としての住まいに何が必要かを考える。

住生活政策の推進者に対する賃貸住宅の役割に関する法律

キャサリン・ヒバート氏
ドット・ドット・ドット・プロパティ
創設者・会長
英国のソーシャル・エンタープライズであるDot Dot Dot Property社の創設者兼会長。空きビルをポテンシャルを希望する人々のために安価な住宅として提供する仕組みの創出、現在の居住政策においてウェルビーイングの基盤としての住まいに何が必要かを考える。

英国の住宅危機を解決し、居住者の幸せとコミュニティづくりを支援する革新的手法

英国には住宅問題の長い歴史があり、その解決のために革新的な取組が必要とされてきた。空きビルを、ポテンシャルを希望する人々のために安価な住宅として提供する仕組みの創出、現在の居住政策においてウェルビーイングの基盤としての住まいに何が必要かを考える。

日本の取組事例1
みんなで一緒にまちづくりを!

エンジョイワークスは国・都道府県の古いコミュニティ、暮らしやすい住まいを創出する取り組みで、地域住民ははじめとした暮らしをステークホルダーがまちづくりに参加できる仕組みを提供しています。そのコンセプトと具体的な手法および事例の一部をご紹介します。

福田 和則氏
株式会社エンジョイワークス 代表取締役

日本の取組事例2
空き家を活用した居住支援事業の取組みと今後の展望

空き家を活用した居住支援事業に長年取り組む、関係・関係者に30年の歴史を誇る事業です。近年、空き家活用事業への住宅支援を促進する政策も打ち出されていますが、民間のベンチャー企業としての取組みと今後の展望をご紹介します。

松本 知之氏
Rennovater株式会社 代表取締役

パネルディスカッション

登壇者全員でパネルディスカッションを行います。参加費無料に、質疑応答の時間を設けています。

242

243

住宅改良開発公社のご案内

住宅改良開発公社は、1955年の設立以来、住生活の安定と向上に何ができるかを考え、事業を展開してまいりました。

これまで蓄積してきた専門的な知識と経験を活かし、融資保証などを通じて賃貸住宅経営をサポートします。

1 融資保証

住宅金融支援機構・沖縄振興開発金融公庫融資

土地所有者の方などが住宅金融支援機構または沖縄振興開発金融公庫から融資を受けて賃貸住宅を建設する場合などに、公社が連帯保証人となり、保証をお引き受けします。

提携金融機関融資

土地所有者の方などが公社と協定を締結している民間金融機関から融資を受けて賃貸住宅を建設する場合などに、公社が連帯保証人となり、保証をお引き受けします。

◎事前相談

公社の融資保証を利用して、賃貸住宅の建設を考えている方の建設計画や資金計画についてのご相談を随時お受けしています。無理のない計画になるようにアドバイスをを行います。

2 不動産経営

公社が立地条件や品質などの面から良質な賃貸住宅等を取得、または開発し、運営を行います。

3 調査研究

賃貸住宅に関する知見を活かして、住宅、まちづくり、コミュニティなどをテーマとする調査・研究を行います。その成果は、公社の業務に活用するほか、ホームページやセミナーなどを通じて、幅広く発信します。

※「あしたの賃貸プロジェクト」は、これからの賃貸の役割・新しい可能性を深く探るべく、2020年に発足した調査・研究プロジェクトです。ホームページ、公式YouTubeチャンネルなどで、過去のシンポジウムや取材の成果を発信しています。

「あしたの賃貸プロジェクト」
ウェブサイト URL



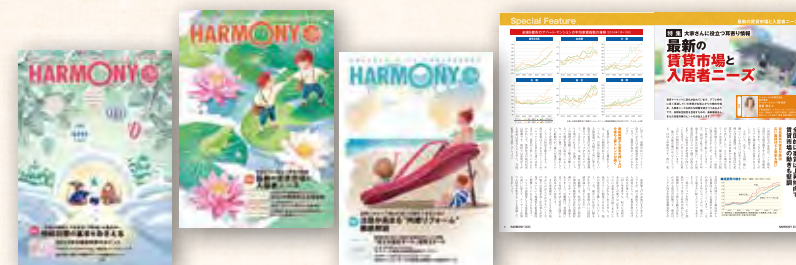
「あしたの賃貸プロジェクト」
YouTube チャンネル



4 経営情報の提供など

賃貸住宅の経営情報誌を発行・お届け

公社の融資保証をご利用になられた方に、賃貸住宅オーナー向けの経営情報誌「HARMONY」を発行・お届けし、健全な経営をサポートします。



建築物診断・経営診断

竣工から一定期間を経過した賃貸住宅について、劣化状況等を診断し、維持管理に関する助言を行います。また、経営状況を分析し、助言を行います。

5 本社・支社等のご案内

融資保証などのお問い合わせ、ご相談、資料請求は、最寄りの事業所（首都圏本部・センター・支社）までお気軽にどうぞ。

本社・支社等のご案内 URL
<https://www.kairyokousya.or.jp/area/>





あしたの賃貸
プロジェクト

あしたの賃貸ライブラリー 6

英国のソーシャル・エンタープライズに学ぶ
「ウェルビーイング（その人なりの幸せな暮らし）」をはぐくむ賃貸住宅

発行日 令和7年9月5日

編集・発行 一般財団法人 住宅改良開発公社

〒102-0076 東京都千代田区五番町14番地の1（国際中正会館ビル3階）

TEL 03-3237-7411

URL <https://www.kairyoukousya.or.jp/>

印刷 株式会社 **ぎょうせい**

本書の一部あるいは全部を無断複写、複製、転載、あるいは電子書籍などに入力することは、法律で定められた場合を除き、著作権の侵害となります。

© 2025 一般財団法人 住宅改良開発公社

非売品